



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 27 czerwca 2012 r.

Poz. 2997

UCHWAŁA NR XVII/218/2012 RADY MIEJSKIEJ W OLKUSZU

z dnia 22 maja 2012 r.

w sprawie: uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) i art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 r. z późn. zm.) **Rada Miejska uchwala**

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olkusz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Jan Kucharzyk

Załącznik
do Uchwały Nr XVII/218/2012
Rady Miejskiej w Olkuszu
z dnia 22 maja 2012 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz

Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, który stanowią zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Rozdział 1.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 1. 1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz uznaje się osoby:

- 1) pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, tzn. osoby zamieszkujące w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, które złożą oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu składają wszystkie dorosłe osoby ubiegające się o najem wraz z wnioskodawcą. Przy ustalaniu powierzchni w miejscu

zamieszkania wnioskodawcy uwzględnia się osoby, spoza jego rodziny, wyłącznie jeśli zamieszkują oraz są zameldowane na pobyt stały w lokalu z którego się ubiegają o najem

- 2) osoby osiągające na jednego członka rodziny dochód pozwalający na utrzymanie samodzielnego mieszkania nie wyższy jednak niż :
- a) osoby osiągające na jednego członka rodziny dochód pozwalający na utrzymanie samodzielnego mieszkania nie wyższy jednak niż :
- b) 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego. Do obliczenia dochodu gospodarstwa domowego bierze się pod uwagę dochody wszystkich osób ubiegających się o najem za rok poprzedzający rok złożenia wniosku, ustalenia dochodu dokonuje się na podstawie zeznania podatkowego lub rocznego obliczenia podatku składanych do Urzędu Skarbowego z zastrzeżeniem ust. 2

2. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. Nr 94 poz. 431 z 1993 r. z późn. zm.)

3. Weryfikacji danych umieszczonych we wniosku dotyczących warunków mieszkaniowych oraz dochodu gospodarstwa domowego dokonuje rokrocznie do dnia 31maja Niespełnienie, przy weryfikacji wniosku, warunków określonych w ust. 1 skutkuje skreśleniem z listy oczekujących na najem.

4. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

5. O najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz mogą ubiegać się osoby, które zamieszkują w lokalu z którego ubiegają się o najem przez okres nie krótszy niż 2 lata, licząc wstecz od dnia złożenia wniosku.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz, oprócz osób spełniających warunki określone w punkcie 1, mogą być wynajęte osobom, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz orzeczenia sądowego,
- 2) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 3) opuściły dom dziecka w związku z ukończeniem pełnoletności, pod warunkiem, że osoby te pochodzą z Gminy Olkusz, a ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce była Gmina Olkusz.

2. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferowanego lokalu mieszkalnego skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu i skreśleniem z listy osób oczekujących na najem lokali mieszkalnych.

§ 3. Negatywnie opiniuje się wnioski osób, które:

- 1) zbyły lokal bądź budynek mieszkalny lub zrzekły się prawa najmu lokalu , prawa własności lokalu (przekazały w formie aktu notarialnego bądź nastąpiło przekazania lokalu mieszkalnego rodzinie- nie zależnie od formy przekazania),
- 2) przebywają w jednostkach penitencjarnych (zakład karny, areszt, zakłady poprawcze) do czasu ich opuszczenia i wykazania dochodów gwarantujących utrzymanie lokalu,
- 3) nie przedstawiają żadnych dochodów,
- 4) osób rozwiedzionych, do czasu dostarczenia wyroku dotyczącego podziału majątku dorobkowego byłych małżonków,
- 5) posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub nieruchomości, których zbycie da możliwość nabycia lokalu mieszkalnego bez względu na to gdzie są położone.

§ 4. W przypadku rozwiązania małżeństwa przez rozwód, orzeczenia separacji, bądź rozpadu związku osób będących we wspólnym faktycznym pożyciu (konkubinacie) prawo najmu lokalu przysługuje osobom umieszczonym we wniosku, chyba że strony po obopólnym porozumieniu wskażą osobę uprawnioną do otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu.

§ 5. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą zostać skierowane osoby zamieszkujące w lokalach bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na powstałe zadłużenie, pod warunkiem, że uregulowały w całości powstałe zadłużenie czynszowe, oraz po spłacie zadłużenia na bieżąco regulują należności przez okres co najmniej 6 m-cy). Warunkiem zawarcia umowy najmu jest fakt, iż nadal w lokalu tym zamieszkują.

§ 6. Dopuszcza się możliwość przydziału lokalu mieszkalnego pod warunkiem przeprowadzenia jego remontu lub modernizacji przez przyszłego najemcę. Działanie takie możliwe jest do zastosowania pod warunkiem przyjęcia tej formy przez obie strony, tj. Gminę Olkusz i potencjalnego najemcę. Zakres remontu i modernizacji będzie każdorazowo uzgadniany protokolarnie.

§ 7. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Olkusz mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 2.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali socjalnych

§ 8. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu
- 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, pod warunkiem, że osoby te pochodzą z terenu Gminy Olkusz,
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§ 9. 1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem na czas oznaczony lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz uznaje się również:

- 1) osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, tzn. osoby zamieszkujące w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, które złożą oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu składają wszystkie dorosłe osoby ubiegające się o najem wraz z wnioskodawcą. Przy ustalaniu powierzchni w miejscu zamieszkania wnioskodawcy uwzględnia się osoby, spoza jego rodziny, wyłącznie jeśli zamieszkują oraz są zameldowane na pobyt stały w lokalu z którego się ubiegają o najem
- 2) osoby osiągające na jednego członka rodziny dochód pozwalający na utrzymanie samodzielnego mieszkania nie wyższy jednak niż:
 - a) 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego. Do obliczenia dochodu gospodarstwa domowego bierze się pod uwagę dochody wszystkich osób ubiegających się o najem za rok poprzedzający rok złożenia wniosku, ustalenia dochodu dokonuje się na podstawie zeznania podatkowego lub rocznego obliczenia podatku składanych do Urzędu Skarbowego z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. Nr 94 poz. 431 z 1993 r. z późn. zm.)

3. Weryfikacji danych umieszczanych we wniosku dotyczących warunków mieszkaniowych oraz dochodu gospodarstwa domowego dokonuje corocznie do dnia 31 maja. Niespełnienie przy weryfikacji wniosku, warunków określonych w ust. 1 skutkuje skreśleniem z listy oczekujących na najem.

4. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

5. O najem lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz mogą ubiegać się osoby, które zamieszkują w lokalu z którego ubiegają się o najem przez okres nie krótszy niż 2 lata, licząc wstecz od dnia złożenia wniosku.

6. Dobrowolne opuszczenie lokalu, z którego orzeczono eksmisję pomimo orzeczonego wyrokiem Sądu uprawnienia do lokalu socjalnego skutkuje skreśleniem z listy oczekujących na najem lokalu socjalnego i jest równoznaczne z wykonaniem wyroku.

7. Jednokrotna odmowa przyjęcia lokalu socjalnego jest równoznaczna ze skreśleniem z listy osób oczekujących na najem lokali socjalnych.

§ 10. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na czas określony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi podstawy do stałego w nim zameldowania.

§ 11. 1) najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy,

2) nie zalega z opłatami za używanie lokalu,

3) nie zakłóca porządku domowego.

§ 12. Na wniosek dotychczasowego najemcy lub decyzji właściciela, zajmowany lokal może być objęty w najem na czas nieokreślony na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego (z obowiązkiem uiszczania czynszu regulowanego).

§ 13. W przypadku naruszania porządku domowego, najemca może być w każdej chwili usunięty z zajmowanego lokalu.

§ 14. Lokale socjalne nie podlegają zamianie. W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem społecznym Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę, pod warunkiem, że najemcy nie naruszali regulaminu porządku domowego i regulują na bieżąco czynsz najmu oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem przez okres co najmniej 18 m-cy.

Rozdział 3. Postanowienia ogólne

§ 15. Pozytywne zaopiniowanie wniosku o najem lokalu mieszkalnego możliwe jest wyłącznie w przypadku wcześniejszego stałego zamieszkiwania na terenie Miasta i Gminy Olkusz przez okres minimum 5 lat, przed dniem złożenia wniosku.

§ 16. Uzyskanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego powoduje utratę uprawnień do najmu lokalu mieszkalnego czy socjalnego.

§ 17. Zabronione jest podnajmowanie lub wynajmowanie lokalu mieszkalnego lub socjalnego osobom trzecim bez zgody właściciela, tj. Gminy Olkusz.

Rozdział 4. Zamiany mieszkań

§ 18. 1. Zamiany lokali mieszkalnych dokonuje się:

1) z urzędu, po uzyskaniu pisemnej zgody najemców lokali,

2) na wniosek osób zainteresowanych, posiadających tytuł prawny do zajmowania lokalu, po uzyskaniu zgody Burmistrza Miasta i Gminy Olkusz i właściciela lokalu będącego przedmiotem zamiany. Zgoda taka musi zostać wyrażona na piśmie.

2. Przyznany lokal mieszkalny nie może podlegać dobrowolnej zamianie na inny lokal przed upływem 2 lat od chwili uzyskania tytułu prawnego do tego lokalu.

3. Gmina Olkusz prowadzi listę osób ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu. Realizacja listy następuje w miarę pozyskiwania lokali.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Olkusz może odmówić wyrażenia zgody na zamianę, w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności:

1) jeśli w jej wyniku lokal wchodzący do zasobu Gminy wynajęty zostałby osobom, które nie opłacają czynszu,

2) naruszają postanowienia regulaminu porządku domowego

5. Osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób usunięcia ewentualnych nieprawidłowości w realizowaniu umów najmu lokali, w szczególności:

- 1) uregulowania zaległości czynszowych za najem lokali
- 2) zlikwidowania samowoli budowlanej w lokalu lub lokalach będących przedmiotem wzajemnej zamiany.

Rozdział 5.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 19. 1. Lokale mieszkalne opuszczone przez najemcę mogą być oddane w najem osobom pozostającym w lokalu – tj. małżonkowi nie będącym współnajemcą lokalu, pełnoletnim dzieciom najemcy i ich współmałżonkom, osobom wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeśli na stałe zamieszkiwały z najemcą oraz w sytuacji, kiedy nie przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, gdy dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób dotychczas z nim zamieszkujących – nastąpiłoby zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Oddanie w najem jest możliwe jedynie osobom, które osiągają na jednego członka rodziny dochód pozwalający na utrzymanie lokalu mieszkalnego nie wyższe niż:

- 1) 200% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

3. Warunkiem skierowania do najmu osób, o których mowa w ust. 1 jest regularne uiszczanie czynszu najmu za lokal oraz nie zaleganie – na dzień składania wniosku – w opłatach czynszu.

4. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Olkusz z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeśli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat i nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

5. Warunkiem skierowania do najmu osób, o których mowa w ust. 3 jest regularne uiszczanie czynszu najmu za lokal oraz nie zaleganie – na dzień składania wniosku – w opłatach czynszu.

6. Lokale należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz mogą być wynajmowane ponownie osobom, które utraciły tytuł prawny do ich zajmowania w związku z zaleganiem w opłatach czynszu, a które uregulowały zaległości wraz z należnymi odsetkami.

Rozdział 6.

Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu

§ 20. 1. Zawarcie umowy najmu – z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucję ustala się w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Najemca winien wpłacić kaucję nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu.

4. W czasie trwania najmu najemca nie może domagać się, aby wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające ze stosunku najmu.

5. Od wpłacenia kaucji zwalnia się:

1) osoby uzyskujące lokal pod warunkiem dokonania na koszt własny remontu i modernizacji lokalu, którego zakres będzie każdorazowo uzgodniony protokolarnie z Gminą Olkusz. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, który zamiast wpłaty kaucji dokonał remontu i modernizacji lokalu, wartość tych robót nie podlega zwrotowi.

2) osoby opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności.

6. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnowienia i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia.

7. Ustanie stosunku najmu i opróżnienie lokalu przez dotychczasowego najemcę stanowi podstawę do zwrotu kaucji.

8. Zwrot kaucji następuje na zasadach określonych w art. 6 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego nie dokonuje się zwrotu kaucji mieszkaniowej.

9. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w nim osób dotychczas wspólnie zamieszkujących, które nie nabyły uprawnień do zamieszkiwania w lokalu, zwrot kaucji nie może nastąpić przed opróżnieniem lokalu przez te osoby.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 21. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej załatwiania wniosków o najem lokali w Gminie Olkusz działa powołana przez Radę Miejską Komisja Lokalowa.

2. Zakwalifikowania wniosku – w oparciu o zasady określone w niniejszym załączniku dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy Olkusz po zasięgnięciu opinii Komisji Lokalowej.

3. Osoby zakwalifikowane umieszcza się na liście osób zakwalifikowanych do podpisania umów najmu z podziałem na typy mieszkań.

4. Wskazania osoby do podpisania umowy dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy Olkusz spośród osób umieszczonych na liście - po uprzednim uzyskaniu opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

5. Listę osób wskazanych do podpisania umów najmu przedstawia się do wiadomości Komisji Lokalowej.

6. Wskazanie następuje w formie pisemnej i jest poleceniem zawarcia umowy dla zarządcy gminnych budynków mieszkalnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Jan Kucharzyk