DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 16 grudnia 2013 r.

Poz. 7582

Elektronicznie podpisany przez:
Monika Majsak-Białczyk; MUW
Data: 2013-12-16 13:34:34

UCHWAŁA NR XXXIV/211/2013
RADY MIEJSKIEJ W GRYBOWIE

z dnia 29 listopada 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grybowa.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. z 2005 r., Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2013 r., Dz. U. poz. 594 z późn. zm.), Rada Miejska w Grybowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grybowa" w brzmieniu ustalonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Grybów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
lek. med. Józef Krok

Załącznik
do Uchwały Nr XXXIV/211/2013
Rady Miejskiej w Grybowie
z dnia 29 listopada 2013 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GRYBOWA

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grybów, zwanego dalej "mieszkaniowym zasobem Miasta".
2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:
   a) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Grybowa,
   b) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "M.P.",
   c) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005 r., Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
   d) Uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę.
   e) Mieście - rozumie się przez to Miasto Grybów
   f) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Grybów.
   g) Komisji – rozumie się przez to Komisję Socjalną i Spraw Obywatelskich Rady Miejskiej
3. Mieszkaniowy zasób Miasta tworzą lokale mieszkalne, lokal socjalny.
4. Z mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być wyznaczane lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkania chronione.
5. Przeznaczenia lokalu na mieszkanie chronione dokonuje Burmistrz Miasta na podstawie zapotrzebowania zgłoszonego przez Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Grybowie.
6. Z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wyznaczane lokale z przeznaczeniem na pomieszczenie tymczasowe.
7. Przeznaczenie lokalu na pomieszczenie tymczasowe może dokonać Burmistrz, jeżeli Miasto zostanie zobowiązane do zapewnienia pomieszczenia tymczasowego.

§2

1. Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Grybów przeznacza się do wynajmu na czas nieoznaczony (za wyjątkiem lokali socjalnych) lub na czas oznaczony, jeżeli zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nieprzekraczający 2 lat.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w §3 ust. 2, a ponadto:
   a) nie zalega z opłatami za lokal;
   b) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;
   c) utrzymuje lokal w należytym stanie.

4. W miarę posiadanych możliwości, Miasto zapewnia lokale mieszkalne zaspokajając najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i znajdujących się jednocześnie w trudnych warunkach mieszkaniowych z zastrzeżeniem ust. 1 oraz § 4 i 5.
5. Przez niski dochód, o którym mowa w ust. 4, należy rozumieć:
   a) osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 120 % najniższej emerytury,
   b) rodziny, których dochód miesięczny nie przekracza 100 % najniższej emerytury
6. Do osób zamieszkujących w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały zalicza się:
   a) osoby bezdomne, tj. pozbawione tytułu prawnego do dotychczas zajmowanego lokalu, przebywające w schroniskach dla bezdomnych lub innych tego typu placówkach
   b) osoby, które opuściły Dom Dziecka lub rodzinę zastępcza w związku z uzyskaniem pełnoletniości przy zachowaniu warunków, że osoby te pochodzą z Miasta Grybowa lub wychowały się w rodzinach zastępczych na terenie Miasta Grybowa.
   c) osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru
   d) są niepełnosprawne i z powodu trwałego inwalidztwa znajdują się w trudnej sytuacji

Rozdział 2
Wysokość dochodu osób i rodzin uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu

§3

8. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich dwunastu miesięcy nie przekracza kwoty:
   a) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
   b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
9. Oddanie w najem lokalu socjalnego na czas oznaczony (max do 2 lat) może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:
   a) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
   b) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
10. W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawidłowe dane lub dane te uległy zmianie w szczególności, co do sytuacji materialnej rodziny, Wynajmujący może odstąpić od zawarcia umowy najmu.
11. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu na wniosek najemcy, jeżeli wysokość dochodu nie przekracza kwoty:
   a) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
   b) 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

Rozdział 3
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§4

1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące osobę lub rodzinę do ich poprawy to:

a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni pokoi,
b) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego).

Rozdział 4
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umów najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§5

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony przysługuje osobom, które:
   a) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład zasobu Miasta, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego),
   b) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
   c) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego ustalającego uprawnienie do lokalu.

§6

Pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które spełniają warunki określone w §2 ust.6 oraz spełniają kryteria dochodowe określone w §3 ust.2

Rozdział 5
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§7

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkaniowego lub lokalu socjalnego zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku o przydział mieszkania.
2. Wzór wniosku ustali zarządzeniem Burmistrz Miasta.
3. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcę.
4. Spełnienie kryteriów określonych uchwałą w treści złożonego wniosku stwierdza upoważniony pracownik Urzędu Miejskiego w Grybowie.
5. Jeżeli wniosek zawiera braki formalne wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni. Nie uzupełnienie braków powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
6. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę oczekujących.
7. W przypadku dysponowania przez Miasto wolnym lokalem mieszkalnym, wnioski osób z listy oczekujących rozpatruje Komisja Socjalna i Spraw Obywatelskich Rady Miejskiej z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w niniejszej uchwale.
8. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja przeprowadza wizję lokalną dotyczącą warunków mieszkaniowych u osób kwalifikujących się na przydział mieszkania i sporządza na tą okoliczność stosowny protokół.

9. Na podstawie protokołu i po przeprowadzeniu dyskusji Komisja wnioskuje do Burmistrza Miasta o zawarcie umowy najmu z wnioskodawcą, którego wniosek uznaje się najbardziej zasadny.
10. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego podejmuje Burmistrz na podstawie wniosku Komisji
11. Decyzje Burmistrza Miasta określone w ust. 10 podaje się do wiadomości publicznej przez zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Grybowie.
12. W terminie 14 dni od dnia podania do wiadomości publicznej rozstrzygnięć Burmistrza Miasta wnioskodawcy uprawnieni są do wnoszenia odwołań.
13. Burmistrz Miasta rozpatruje wniesione odwołania w terminie do 14 dni po upływie terminu określonego w ust. 12 a następnie podejmuje decyzje o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zawartych w nich zastrzeżeń. W przypadku uwzględnienia zastrzeżeń Burmistrz Miasta zmienia poprzednie rozstrzygnięcie a następnie informuje o tym Komisję Socjalną i Spraw Obywatelskich oraz podaje je do publicznej wiadomości. Stanowisko Burmistrza Miasta w tej sprawie jest ostateczne.

Rozdział 6
Warunki dokonywania zamiany lokali

§8

1. Zamiana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wymaga:
   a) zgody Burmistrza Miasta w formie pisemnej,
   b) braku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat,
   c) wspólnego wniosku zainteresowanych stron.
2. Nie zezwala się na dokonywanie zmiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż $5m^2$ powierzchni łącznej pokoi.
3. Lokale socjalne nie mogą być przedmiotem zamiany.
4. Zmiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umówm najmu, podpisanie protokołów zdawczo odbiorczych oraz zawarcie nowych umów najmu.

Rozdział 7
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§9

1. W razie bezpowrotnego opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego, w szczególności w razie śmierci najemcy, do osób, które pozostały w tym lokalu mają zastosowanie odpowiednie przepisy art. 691 § 1-5 Kodeksu cywilnego z wyłączeniem osób, które posiadają tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.
2. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy w trybie art.691 §1 k.c. mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu jeżeli:
   a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres, co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy
   b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej

c) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 8
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m^2

§10

Nie przewiduje się by w skład zasobu mieszkaniowego Miasta wchodziły mieszkania o powierzchni przekraczającej 80m^2.

Przewodniczący Rady Miejskiej
lek. med. Józef Krok