



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 17 grudnia 2013 r.

Poz. 7630

UCHWAŁA NR XXX/229/2013 RADY MIASTA JORDANOWA

z dnia 4 grudnia 2013 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Jordanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594-t.j. z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1-3 i 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 (Dz.U.2005.31.266 z późn. zm.) - Rada Gminy Miasto Jordanów uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miasto Jordanów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXX/240/2001 Rady Miasta Jordanowa z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i jest przekazana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych Urzędu Miasta Jordanowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta Jordanowa
mgr Maria Pudo

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXX/229/2013
Rady Miasta Jordanowa
z dnia 4 grudnia 2013 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO JORDANÓW

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Jordanów, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem gminy”,

a w szczególności:

zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Jordanów; kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy; kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Gmina Miasto Jordanów wydziela lokale socjalne i zamienne oraz tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2005.31. 266 z późn. zm.).

3. Ilekroć w uchwale jest mowa:

- 1) o zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Jordanów,
- 2) o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie Gminy Miasto Jordanów,
- 3) o dochodzie, należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego,
- 4) o najniższej emeryturze należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski",
- 5) o gospodarstwie domowym należy przez to rozumieć lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujejące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z praw tego lokatora,
- 6) o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31. 266 z późn. zm.)

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- c) lokale socjalne tj., lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy; na lokale socjalne przeznaczone mogą być opróżnione lokale mieszkalne,
- d) tymczasowe pomieszczenia, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,

2. Gmina Miasto Jordanów zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, a umowy najmu pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych, lokali zamiennych, lokali związanych ze stosunkiem pracy na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Gmina Miasto Jordanów nie zawiera umów najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z osobami, które były właścicielami lokali i przenieśli ich własność na inne osoby.

§ 3. Gmina Miasto Jordanów wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 5 ust. 1, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadne z osób wspólnie z nimi prowadzące gospodarstwo domowe, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Jordanów

§ 4. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Burmistrz Gminy Miasto Jordanów lub działające na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa inne osoby fizyczne lub prawne (zarządcy).

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, które mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy, dla których zawiera się umowę na czas nieoznaczony mogą być osoby, które zamieszkują w Mieście Jordanów i spełniają łącznie następujące kryteria:

1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m²

w gospodarstwie jednoosobowym, są pełnoletnie nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,

2) zamieszkują na terenie gminy i mogą udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”, czyli że tu pracują, dzieci uczęszczają do szkoły itp.,

3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 6. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

a) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

b) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się maksymalnie na okres 1 roku.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa odpowiednio w ust. 1, a lub b, ponadto:

a) nie zalega z opłatami za lokal z tytułu czynszu i innych wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, o których mowa w ustawie, za okres dłuższy niż 3 miesiące,

b) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,

c) utrzymuje lokal w należytym stanie.

4. Do § 6 przepisy § 5 pkt 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) oczekują na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 3) zamieszkują w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 4) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 5) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę,

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a trafiły do niego z terenu Gminy Miasto Jordanów.
- 4) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych oraz spełniają przesłanki § 6 ust. 1.

§ 9. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 11, z udziałem Zespołu doradczego ds. mieszkaniowych, biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Zespół doradczy ds. mieszkaniowych powołany przez Burmistrza Gminy Miasto Jordanów.

3. Do zadań Zespołu doradczego ds. mieszkaniowych należy:

- 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal mieszkalny
- 2) przedkładanie Burmistrzowi projektu listy oczekujących raz do roku
- 3) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków dotyczących przydziału

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Gminy Miasto Jordanów w drodze zarządzenia.

§ 10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 11 ust. 2.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego winny złożyć w Urzędzie Miasta Jordanowa wniosek o przydział lokalu wraz z zaświadczeniem o dochodach oraz oświadczeniem o braku posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Wniosek powinien zawierać dokładny opis sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej osoby ubiegającej się o najem lokalu mieszkalnego.

2. Wniosek podlega weryfikacji zgodnie z kryteriami zawartymi w uchwale, na podstawie przedłożonych dokumentów o dochodach oraz wywiadu środowiskowego przeprowadzonego w miejscu zamieszkania wnioskodawcy przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Jordanowie.

3. Wniosek podlega zaopiniowaniu przez Zespół doradczy ds. mieszkaniowych, powołany przez Burmistrza Miasta Jordanowa w drodze zarządzenia.

4. Wniosek zaopiniowany przez Zespół doradczy ds. mieszkaniowych, rozpatruje Burmistrz Miasta Jordanowa podejmując rozstrzygnięcia stwierdzające:

- a) przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i wpisanie uprawnionego na listę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, po spełnieniu kryteriów określonych w § 5, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 7,
- b) przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i wpisanie uprawnionego na listę oczekujących na przydział lokali socjalnych, po spełnieniu kryteriów określonych w § 6, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 8
- c) brak uprawnienia do najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

5. Listy osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych prowadzone są w Referacie Gospodarczo Komunalnym Urzędu Miasta Jordanowa

6. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego rozpatrywane są na bieżąco i po ich weryfikacji osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu są dopisywane do odpowiednich obowiązujących list.

7. Umowa najmu lokalu, dla którego zawiera się umowę na czas nieoznaczony jak i dla lokalu socjalnego może zostać zawarta tylko z osobą oczekującą na listach przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

8. Realizacja wniosków osób oczekujących na zawarcie umowy najmu następuje w miarę uzyskiwania wolnych lokali.

9. Złożenie oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje wykreśleniem wnioskodawcy z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

10. Osoby umieszczone na listach oczekujących na przydział lokali zobowiązane są uzupełniać złożony wniosek i informować na bieżąco o zmianach danych zawartych we wniosku mających wpływ na jego realizację.

12. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy powoduje wykreślenie go z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

13. Nie przyjmuje się do realizacji wniosków osób będących właścicielami lub współwłaścicielami budynków lub lokali mieszkalnych.

14. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy i wobec których została wykonana eksmisja, nie mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu. Z osobami tymi może zostać zawarta umowa najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego orzekającego o uprawnieniu do jego otrzymania.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 12. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m², w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

§ 13. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Burmistrza Gminy Miasto Jordanów.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 9.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, zgoda Burmistrza Gminy Miasto Jordanów na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- a) najemca nie zalega z zapłatą czynszu i innych wydatków związanych z utrzymaniem lokalu
- b) najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą dbałości o lokal.

Rozdział 8.

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

§ 14. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kc nie mające prawa do innego lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych - nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 15. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały w nim przez co najmniej okres 10 lat.

§ 16. Z osobami wskazanymi w § 14 i § 15 nie może być zawarta umowa najmu, jeżeli posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub w przypadku występowania zaległości w czynszu i innych wydatków związanych z utrzymaniem lokalu.

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 14 i § 15 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80m² następuje ze 100% zwyżką czynszu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 19. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Miasta Jordanowa
mgr Maria Pudo