

UCHWAŁA NR XXX/217/09
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI
z dnia 30 czerwca 2009 roku

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

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
(Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmian.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1
ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142,
poz. 1591 ze zmian.)

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski
uchwala, co następuje:

§ 1

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 2

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z
dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71,
poz. 734 ze zmian.);

- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń społecznych, w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski lub upoważnioną przez niego osobę.

§ 3

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski są wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4

Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekroczył kwoty:

- 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5

Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekroczył kwoty:

- 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 60% najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych..

§ 6

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 6m² powierzchni łącznej pokoi. Poświadczenia ilości osób zamieszkujących w lokalu dokonuje właściciel, zarządca lub administrator budynku.

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 7m²;
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub osobą, dla której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia - wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10m² oraz osoby niepełnosprawnej;
- 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 7m².

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

§ 8

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje;

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) osobie, która opuściła dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a do której trafiła z terenu gminy Gryfów Śląski i spełnia kryterium dochodowe określone w § 4;
- 4) osobie, która po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5.

§ 9

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 2) osobie bezdomnej i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w § 5;
- 3) osobie, która opuściła dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a do której trafiła z terenu gminy Gryfów Śląski i spełnia kryterium dochodowe określone w § 5;

Rozdział V
Zasady najmu lokali socjalnych

§ 10

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata.
2. Przedłużenie umowy najmu dokonuje wynajmujący na czas nie dłuższy niż 1 rok.
3. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział VI
Warunki dokonywania zamiany lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy
najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w
innych zasobach

§ 11

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz z najemcami innych lokali nie wchodzących w skład tego zasobu.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokali, o której mowa w ust. 1 jest:
 - 1) brak zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego.

§ 12

Wyłącza się możliwość dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokalu należącego do tego zasobu z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu należącego do innego zasobu, jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego będzie przypadać mniej niż 6 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m².

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

§ 13

W celu rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy i opiniodawczy.

§ 14

Członków Komisji powołuje i odwołuje Burmistrz Gminy i Miasta.

§ 15

W przypadku rezygnacji członka Komisji z dalszego udziału w jej pracach Burmistrz Gminy i Miasta przyjmuje jego rezygnację w terminie jednego miesiąca od złożenia stosownego pisma Burmistrzowi Gminy i Miasta. W przypadku braku decyzji Burmistrza członkostwo wygasa z upływem tego terminu.

§ 16

Do ważności uchwał Komisji konieczna jest obecność 3/5 jej członków.

§ 17

1. Komisja składa się z 5 członków, którzy wybierają ze swojego grona przewodniczącego Komisji. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi: przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy Gryfów Śl., dwóch przedstawicieli Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śl., przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Gryfowie Śląskim, przedstawiciel Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.

2. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby pełniące funkcje kierownicze w organach gminy i w administracji samorządowej.

§ 18

Komisja ustala regulamin pracy, który następnie zatwierdza Burmistrz Gminy i Miasta.

§ 19

Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej za udział w posiedzeniu komisji otrzymują dietę w wysokości 10% wynagrodzenia ogłaszanego na podstawie art. 77⁴ Kodeksu pracy w zaokrągleniu do pełnych złotych.

§ 20

Diety wypłaca Urząd Gminy i Miasta na wniosek przewodniczącego komisji.

§ 21

Obsługę administracyjną komisji i jej posiedzeń zapewnia pracownik wyznaczony przez wynajmującego.

§ 22

Wnioski o zawarcie umowy najmu oraz wnioski o zmianę lokalu składa się w sekretariacie Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.

§ 23

Wzór wniosku o najem lokalu stanowi załącznik nr 1, zaś wniosku o zmianę lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 24

Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności wpływu i sprawdzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową która:

- 1) sprawdza w okresie 2 miesięcy, czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w niniejszej uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności. Komisja sprawdza wnioski nowe oraz weryfikuje wnioski, które wcześniej były pozytywnie zakwalifikowane, w przypadku do których nie doszło do zawarcia umowy najmu z powodu braku wolnych lokali,
- 2) ustala osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 3) ustala projekt listy osób, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności, oraz projekt listy osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta w pierwszej kolejności,
- 4) wywiesza projekty list, o których mowa w pkt. 3 na okres 30 dni w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy,
- 5) po upływie tego okresu na najbliższym posiedzeniu rozpatruje złożone uwagi i zastrzeżenia,
- 6) przekazuje projekty list do zatwierdzenia wynajmującemu.

§ 25

W celu wykonania zadania określonego w § 24 pkt. 1,2,3,5 Komisja może żądać od wnioskodawców, by w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 26

Wynajmujący przed zatwierdzeniem przedstawionego projektu list rozpatruje ewentualne wnioski i zastrzeżenia, o ile pochodzą one od osób, które wcześniej zgłaszały uwagi i zastrzeżenia w postępowaniu przed Społeczną Komisją Mieszkaniową. Dla oceny zasadności wniosku i zastrzeżeń może skorzystać z materiałów zgromadzonych przez komisję, jak też dokonywać własnych ustaleń.

§ 27

Po ewentualnym dokonaniu zmian wynikających z uwzględnienia wniosków i zastrzeżeń, o których mowa w § 26, wynajmujący zatwierdza projekty list.

§ 28

Sukcesywnie, po uwalnianiu lokali, wynajmujący nawiązuje umowy najmu lokalu z wytypowanymi osobami.

§ 29

Wskazanie lokalu mieszkalnego następuje w formie pisemnej.

§ 30

Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego, umieszczona na zatwierdzonej liście, zostaje skreślona z wykazu osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 31

O skreśleniu z wykazu wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

§ 32

Każda osoba, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie dokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje wprowadzenia wynajmującego w błąd, z wypowiedzeniem umowy najmu łącznie.

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

§ 33

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Gryfów Śląski z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały dotychczas stale z najemcą przez co najmniej 10 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 34

Zawarcie umowy najmu w sytuacji wymienionej w § 33 może nastąpić pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal.

Rozdział IX
Kryteria oddawania w najem lokali o
powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 35

Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznacza się do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych, lub do sprzedaży.

Rozdział X
Postanowienia końcowe

§ 36

1. Osoby objęte rocznymi wykazami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządzonymi według dotychczasowych przepisów zachowują prawo do zawarcia umowy.
2. Warunkiem zawarcia umowy jest spełnienie kryterium przydziału lokalu określonego niniejszą uchwałą, które musi zostać udokumentowane przed zawarciem umowy najmu.

§ 37

Załącznik nr 1 i 2 uchwały stanowi jej integralną część.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 4

Tracą moc następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr XXXII/225/2002 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 21 marca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.
- 2) Uchwała Nr X/46/2003 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 czerwca 2003 roku w sprawie zmiany do uchwały Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 21 marca 2002 roku Nr XXXII/225/2002 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

Uchwała została podjęta stosownie do art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Przepis ten nakłada na radę gminy obowiązek określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała pozwoli na prawidłowe gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Gminy.