



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 stycznia 2025 r.

Poz. 235

UCHWAŁA NR VIII/70/2024 RADY GMINY GRYBÓW

z dnia 30 grudnia 2024 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grybów

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) Rada Gminy Grybów uchwala, co następuje:

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

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXIV/232/2020 Rady Gminy Grybów z dnia 29 grudnia 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grybów.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grybów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Grybów

Jacek Ziębiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/70/2024
Rady Gminy Grybów
z dnia 30 grudnia 2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grybów

Wstęp

Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Grybów oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Grybów.

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego lokali.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu,
- 2) zamieszkują na terenie gminy Grybów, nie posiadają prawnego tytułu do innego lokalu i znajdują się w trudnych warunkach materialnych, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

§ 2. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 40% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów z trzech ostatnich miesięcy licząc od daty składania wniosku o obniżeniu czynszu.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ;
- 2) bezdomność, w sytuacji udokumentowania zamieszkiwania na terenie gminy przez okres co najmniej pięciu lat (na dzień złożenia wniosku).

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje:

- 1) osobie pozbawianej lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej itp.;

2) osobie która opuściła dom dziecka, inna placówkę opiekunczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy Grybów i spełnia kryterium dochodowe określone w §2 ust. 2 niniejszej uchwały;

3) osobie, która mieszka w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego).

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

1) osobom które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;

2) osobie która opuściła dom dziecka, inna placówkę opiekunczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy Grybów i spełnia kryterium dochodowe określone w §2 ust. 2 niniejszej uchwały;

3) osobie, która utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

4. Umowę najmu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

5. Stawka czynszu w przypadku najmu lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

6. Wójt może wypowiedzieć najemcy umowę najmu lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

§ 5. 1. Zamiana lokali może być dokonywana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nie zalegającymi w zapłacie czynszu i innych opłat.

2. Zamiana lokali możliwa jest wyłącznie za zgodą Wójta wydaną na pisemny wniosek zainteresowanych stron.

3. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy.

4. Wójt może zaproponować najemcy zamianę wynajmowanego lokalu na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowej gminy.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Wniosek o przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego należy złożyć do Wójta, którego wzór określa załącznik do uchwały.

2. Do wniosku o którym mowa w ust. 1 należy dołączyć dokumenty:

1) deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

3) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. W przypadku kiedy w chwili złożenia wniosku o wynajem, brak jest wolnych lokali, wnioskodawca zostaje wpisany na listę oczekujących.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

5. Skreślenie z listy oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym;
- 3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Grybów.

6. Na wezwanie komisji wnioskodawcy, których wniosek został wpisany na listę osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego i stan taki trwa dłużej niż trzy miesiące, muszą złożyć aktualne dokumenty i oświadczenia o których mowa w ust. 2.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczony według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

§ 7. 1. Celem poddania kontroli społecznej spraw mieszkaniowych rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych, odbywa się przy udziale Komisji Mieszkaniowej powołanej w drodze zarządzenia Wójta.

2. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie komisji, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału/odmowy przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu.

3. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

4. Po zapoznaniu się z opinią komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej 3 lata, uprawnieni do zawarcia najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępuje małżonek nie będący współnajemcą, dzieci najemcy i inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoby inne niż wskazane w ust. 1 i 2, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 7.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 9. 1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi i normy określone odrębnymi przepisami tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1225 z późn. zm.).

2. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

3. Wszelkie czynności adaptacyjne mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, muszą uwzględnić techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak wiek budynku, stopień zużycia itp.

Rozdział 8.**Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 10. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1283 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz. 177 z późn. zm.).

2. Lokale o których mowa w ust. 1, w szczególności mogą zostać przeznaczone na:

- 1) mieszkania chronione wspierane;
- 2) mieszkania chronione treningowe.

3. Lokale są typowane z uwzględnieniem dogodnej lokalizacji i rzeczywistych potrzeb uczestników, do których będą adresowane programy pomocy społecznej oraz członków wspieranych rodzin.

4. Zadania własne, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy lub organizacje pożytku publicznego przez nią wskazane. W tym celu lokale z zasobu mieszkaniowego Gminy przekazywane będą do dyspozycji jednostek odpowiedzialnych za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

5. Lokale, o których mowa w ust. 2 będą przekazywane do dyspozycji jednostki umową użyczenia.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/70/2024
Rady Gminy Grybów
z dnia 30 grudnia 2024 r.

Wzór wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Grybów
Wniosek

O przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego/lub zamianę lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Grybów

1. Wnioskodawca:

.....

.....

(nazwisko i imię, adres zamieszkania)

2. Dane o zajmowanym lokalu:

1) Powierzchnia użytkowa lokalu, ogółemm² w tym powierzchnia pomieszczeń zajmowanych przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy.....m² . Mieszkanie składa się z pokoi. Wyposażenie mieszkania w następujące instalacje:.....

2) Właściciel*, najemca* lokalu* domu*

(nazwisko, imię i stopień pokrewieństwa lub nazwa jednostki).

3. Wykaz osób zamieszkujących w lokalu*, budynku* wspólnie z wnioskodawcą:

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa w stosunku do wnioskodawcy	Okres zamieszkania

4. Informacja o wyposażeniu i ogólnym stanie technicznym zajmowanego lokalu.

.....

5. Uzasadnienie wniosku.

.....

.....

* niepotrzebne skreślić