

Projekt

z dnia 23 stycznia 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RYGLICACH**

z dnia 2015 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXX/192/12 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice"

Na podstawie art. 16 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r., Nr 197 poz. 1172 t.j., z późn. zm.) Rada Miejska w Ryglicach uchwala, co następuje:

§ 1. Postanawia się ogłosić tekst jednolity uchwały Nr XXX/192/12 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice,, (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2012 r. poz. 7016), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XLV/318/14 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 17 stycznia 2014 r. o zmianie uchwały Nr XXX/192/12 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice,, (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2014 poz. 488).

§ 2. Ogłoszenie tekstu jednolitego, o którym mowa w § 1, nastąpi w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ryglic.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Projekt

z dnia 23 stycznia 2015 r.

Zatwierdzony przez

**OBWIESZCZENIE NR
RADY MIEJSKIEJ W RYGLICACH**

z dnia 2015 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXX/192/12 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice"

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r., Nr 197 poz. 1172 t.j., z późn. zm.) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr XXX/192/12 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice" (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2012 r. poz. 7016), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XLV/318/14 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 17 stycznia 2014 r. o zmianie uchwały Nr XXX/192/12 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice" (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2014 poz. 488).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity nie obejmuje przepisów § 2 i 3 uchwały Nr XLV/318/14 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 17 stycznia 2014 r. o zmianie uchwały Nr XXX/192/12 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice" (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2014 poz. 488, które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ryglic,”.

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

3. Tekst jednolity uchwały Nr XXX/192/12 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice" stanowi załącznik do niniejszego obwieszczenia.

Załącznik Nr 1 do Obwieszczenia Nr

Rady Miejskiej w Ryglicach

z dnia.....2015 r.

**UCHWAŁA NR XXX/192/12
RADY MIEJSKIEJ W RYGLICACH
(tekst jednolity)**

z dnia 5 grudnia 2012 r.

**w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013 - 2017"
oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice"**

Na podstawie art. 4 ust. 1-3 oraz art. 21 ust. 1-3 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 z późn. zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Ryglicach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się do realizacji „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2013-2017” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

2. Ustala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice" w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ryglic.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Ryglicach Nr XVI/104/07 z dnia 30 listopada 2007 r. zmieniona uchwałą Nr XXI/148/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2013 r.

Przewodniczący Rady

Stanisław Stanaszek

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYGLICE
W LATACH 2013 - 2017**

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ryglice stanowi 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 922 m², które mieszczą się w 9 budynkach stanowiących własność Gminy Ryglice:

L.p.	Miejscowość	Adres budynku
1	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. 11 listopada 8
2	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. 11 listopada 10
3	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. Tarnowska 21
4	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. Tarnowska 27
5	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. Rolnicza 70
6	Zalasowa	33-159 Zalasowa, ul. Św. Walentego 9
7	Lubcza	33-162 Lubcza 451
8	Lubcza	33-162 Lubcza 457
9	Kowalowa	33-161 Kowalowa 10

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy Ryglice brak jest wydzielonych lokali socjalnych.

3. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa Budowlanego. Według stanu na koniec października 2012 r. stan techniczny 5 lokali mieszkalnych położonych w niżej wymienionych budynkach można określić jako zły:

- 33-160 Ryglice, ul. 11 Listopada 10 (budynek planowany do wyburzenia w 2013 r.)
- 33-160 Ryglice, ul. Rolnicza 70;
- 33-162 Lubcza 457

4. Na przełomie lat 2012/2013 zakończy się inwestycja polegająca na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie jednego z „budyneków po Siostrach Zakonnych” w Lubczy, położonego pod adresem 33-162 Lubcza 52A. W wyniku inwestycji powstanie 9 nowych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 151 m². Do części z tych lokali zostaną przeniesieni najemcy zajmujący obecnie inne lokale o złym stanie technicznym, które wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice. W związku z powyższym m.in. planowane jest wyburzenie budynku przy ul. 11 Listopada 10 w Ryglicach, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne.

5. W perspektywie najbliższych lat planowany jest remont kapitalny wraz z dostosowaniem do pełnienia funkcji mieszkalnych drugiego ze starych budynków zakonnych, położonego w Lubczy pod adresem 33-162 Lubcza 52.

6. Nie planuje się inwestycji polegających na budowie bądź zakupie nowych lokali z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

II. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice.

1. Za zarządzanie lokalami mieszkalnymi odpowiedzialny jest Burmistrz Ryglic.

2. Burmistrz Ryglic w wykonywaniu czynności, o których mowa w pkt 1 zobowiązany jest w szczególności do:

- a) zawierania umów i aneksów z najemcami;
- b) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
- c) administrowania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

3. Burmistrz Ryglic przy wykonywaniu czynności określonych w pkt 1 korzysta z opinii i wniosków Komisji Mieszkaniowej, której zadaniem jest wydawanie opinii dotyczącej wynajmu wolnych lokali.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice.

2. Zakres koniecznych do przeprowadzenia remontów i modernizacji lokali będzie ustalany corocznie na podstawie wyników okresowych przeglądów (technicznych, gazowych, kominiarskich itd.). Prace związane z utrzymaniem w dobrym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych będą bieżąco wykonywane w miarę potrzeb oraz możliwości przydzielonych na ten cel środków finansowych.

3. Środki na remonty i modernizacje pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych oraz z budżetu Gminy Ryglice.

4. Kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017

W latach 2013-2017 nie planuje się sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice.

V. Zasady polityki czynszowej

1. W stosunkach najmu powstałych przed dniem 10 lipca 2001 r. wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu 10 lipca 2001 r. czynsz regulowany, nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalonego dla powiatu tarnowskiego przez Wojewodę Małopolskiego i ogłoszonego w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

3. Podwyższenia czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, dokonuje się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

4. Burmistrz Ryglic ustalając stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinien uwzględnić czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

5. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustala się według wzoru :

$$C = P \times (S + W \text{ lub } -W)$$

gdzie przez przyjęte oznaczenia rozumie się :

C – wysokość czynszu

P – powierzchnię użytkową lokalu

S – stawkę bazową ustaloną przez Burmistrza Ryglic

W – współczynnik korygujący

6. Za czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu przyjmuje się wyposażenie lokalu w:

- a) centralne ogrzewanie
- b) instalację połączoną z siecią wodociągową i/lub kanalizacyjną

c) gaz przewodowy

d) łazienkę i w.c

7. Za czynniki obniżające wartość użytkową lokalu przyjmuje się:

a) brak odrębnej łazienki

b) w.c. poza budynkiem

c) mieszkanie ze ślepą kuchnią lub kuchnia wspólna dla kilku lokali

d) mieszkanie w suterenie lub na poddaszu

e) zły stan techniczny lokalu i/lub budynku

8. Wysokość podwyżki lub obniżki stawki bazowej z tytułu występowania czynników określonych w ust. 6 i 7 ustala Burmistrz Ryglic z tym, że nie może być ona wyższa niż 30% stawki bazowej za jeden czynnik.

9. Współczynnik korygujący oblicza się poprzez zsumowanie poszczególnych czynników podwyższających lub obniżających wartość lokalu.

10. Dla potrzeb ustalenia wyposażenia lokalu w czynniki podwyższające lub obniżające wartość lokalu przyjmuje się:

a) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych),

b) przez w.c. w mieszkaniu rozumie się doprowadzenie do łazienki lub innego wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

c) przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, która umożliwi podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego i itp.

d) przez gaz przewodowy rozumie się doprowadzenie instalacji gazowej do budynku wraz z instalacją wewnętrzną.

11. W przypadku wynajmu lokalu na zasadach lokalu socjalnego stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć stawki bazowej ustalonej przez Burmistrza Ryglic.

VI. Warunki obniżania stawek czynszu na wniosek najemcy.

1. Burmistrz Ryglic, na pisemny wniosek najemcy, którego dochody nie przekraczają wysokości określonej w ust. 3 w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym lub wieloosobowym, w przeliczeniu na osobę, może zastosować obniżoną stawkę czynszu.

2. Przyznanie obniżonej stawki czynszu nie wyklucza możliwości uzyskania umorzenia, odroczenia lub rozłożenia na raty zaległości pieniężnych na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Ryglicach.

3. Kwota obniżki może być udzielona w wysokości:

- do 20% ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę lub 70% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym lub 60% w gospodarstwie wieloosobowym z osobą lub z osobami niepełnosprawnymi w przeliczeniu na osobę;

- do 30% ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym lub 60% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi w przeliczeniu na osobę.

4. Obniżka może zostać udzielona na okres 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy Burmistrz Ryglic może na wniosek najemcy udzielać obniżek czynszu na dalsze 12 - miesięczne okresy.

5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

6. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach

dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

7. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

8. Burmistrz Ryglic może odstąpić od przyznanego obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występują rażące dysproporcje między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

9. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca zobowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

10. Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia z urzędu skarbowego, obniżki czynszu nie udziela się, a jeżeli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

11. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- a) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku albo lokalu mieszkalnego, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo których małżonek posiada taki tytuł prawny do budynku lub lokalu,
- b) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie kolejnej obniżki, o którą się ubiegają, posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w wysokości kwoty co najmniej miesięcznej obniżonej stawki czynszu,
- c) odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym,
- d) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,
- e) są uprawnione do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
- f) podnajmują osobom trzecim w całości lub w części lokal mieszkalny,
- g) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Ryglice.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali.

2. Poza przychodami z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice, z budżetu Gminy mogą być przeznaczone dodatkowe środki finansowe na remonty i modernizacje.

3. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od zaplanowanych na ten cel środków corocznie w uchwale budżetowej Gminy.

IX. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice, a także wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, w tym szacunkowe koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne określi corocznie Rada Miejska w Ryglicach w uchwale budżetowej. Szacuje się, że koszty związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją lokali (w tym również koszty wykonania niezbędnych przeglądów) zostaną zbilansowane dochodami z czynszów.

X. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice.

1. Gmina Ryglice udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań czynszowych wobec Gminy Ryglice z tytułu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu płatności i rozłożenia na raty.

2. Zasady określające sposób i tryb umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych

o których mowa w ust. 1 określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Ryglicach.

Przewodniczący Rady
Stanisław Stanaszek

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RYGLICE

§ 1. Gmina Ryglice gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy Ryglice oraz osobom, których obecność w gminie jest niezbędna z uwagi na pełniące przez nich funkcje (w szczególności pracownikom służby zdrowia, oświaty i opieki społecznej).

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Ryglice mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które:

a) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym bądź 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę;

b) osobom, których obecność w Gminie Ryglice jest niezbędna z uwagi na pełnione przez nich funkcje;

c) osobom pozbawionym mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy, itp.);

d) osobom uprawnionym na mocy orzeczenia sądowego do lokalu zamiennego.

2. W rozumieniu art. 1 pkt a) za osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się osoby:

a) nie mające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

b) zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych (nienadających się na stały pobyt ludzi);

c) zamieszkujące w pomieszczeniach, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi mniej niż 5m² powierzchni lokalu; lub mniej niż 10m² powierzchni lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego;

d) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy, itp.)

e) opuszczające Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, jeśli wcześniej były zameldowane na terenie Gminy Ryglice,

f) opuszczające Zakład Karny, jeśli przed skazaniem były zameldowane na terenie Gminy Ryglice.

3. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², należyce do mieszkaniowego

zasobu Gminy Ryglice mogą być wynajmowane rodzinom wielodzietnym, posiadającym co najmniej

5 dzieci oraz mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina zyska co najmniej

2 samodzielne lokale. Ponadto mogą zostać przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 3. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

a) uprawnione są do otrzymania lokalu zamiennego;

b) ubiegają się o zmianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub niższej kondygnacji;

c) zaliczane do kręgu osób bliskich najemcy, o których mowa w art. 691 §1 Kodeksu Cywilnego jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci lub opuszczenia przez niego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 pkt c jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania.

3. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali socjalnych.

§ 4. 1. Za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wydzielone jako lokale socjalne należy uważać lokale, które mają niższy standard lecz nadają się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

2. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujące się w niedostatku, tj. osoby, których dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.

3. ¹Za osoby pozostające w niedostatku uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych. Do dochodu nie wlicza się zasiłków rodzinnych i dodatków do nich, zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych, stypendiów dla uczniów, zasiłków okresowych i jednorazowych z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

4. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy mają osoby, które:

- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
 - b) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
 - c) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 3;
5. Umowa najmu lokalu socjalnego nie może być zawarta na czas dłuższy niż 3 lata.

§ 5. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego:

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkaniowego rozpoczyna się od złożenia wniosku w Urzędzie Miejskim w Ryglicach;

2. Wniosek podlega wstępnej weryfikacji zgodnie z kryteriami niniejszej uchwały przez Burmistrza Ryglic. Następnie wniosek przekazuje się do oceny Komisji Mieszkaniowej, którą powołuje odrębnym zarządzeniem Burmistrz Ryglic.

3. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o najem lokalu po przeprowadzeniu wizji lokalnej dotyczącej warunków mieszkaniowych i sporządza na tą okoliczność protokołów.

4. ²Listę osób, z którymi nawiąże się umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Ryglicach na okres 7 dni.

5. Realizacja zakwalifikowanych wniosków będzie następowała w miarę pozyskiwania wolnych lokali. Osoby zakwalifikowane do wynajmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zostają umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

§ 6. 1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal i przynależne pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia budynku oraz otoczenie budynku.

2. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Burmistrza Ryglic, przy czym nie zezwala się na dokonanie zmiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub w wyniku takiej zmiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

3. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o wymianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie lokalu nie będzie występować.

4. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice może odbyć się na wspólny wniosek zainteresowanych za pisemną zgodą Burmistrza Ryglic. Koszty związane z przeprowadzką ponoszą strony dokonujące czynności zamiany lokali.

§ 7. Ustala się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalumieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy:

a) osobom pozostałym w lokalu będącymi osobami bliskimi najemcy będzie składana propozycja nawiązania stosunku najmu lokalu zajmowanego lub lokalu zamiennego wskazanego przez Burmistrza Ryglic;

b) osoby pozostałe w lokalu nie będące osobami bliskimi najemcy będą musiały opuścić zajmowany lokal.

Przewodniczący Rady

Stanisław Stanaszek

¹⁾ § 4 ust. 3 w brzmieniu jak w § 1 ust.1 Uchwały Nr XLV/318/14 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 17 stycznia 2014 r. (Dz.Urz. Woj. Mał. z 2014 poz. 488)

²⁾ § 5 ust.4 w brzmieniu jak w § 1 ust. 2 uchwały Nr XLV/318/14 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 17 stycznia 2014 r. (Dz.Urz. Woj. Mał. z 2014 r. poz. 488)

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 4 marca 2011r. o zmianie ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r. Nr 197, poz. 1172) wprowadziła od 1 stycznia 2012 r. zmianę procedury ogłaszania tekstów jednolitych aktów normatywnych. Zgodnie z wprowadzonymi zmianami jednostki samorządu terytorialnego zobowiązane są do ogłaszania tekstów jednolitych znowelizowanych aktów Normatywnych. Tekst jednolity ogłasza się w formie obwieszczenia w dzienniku urzędowym, w którym dany akt normatywny ogłoszono.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.