

UCHWAŁA NR XXXIV/282/2017
RADY MIEJSKIEJ W SUCHEJ BESKIDZKIEJ

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sucha Beskidzka oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 tekst jednolity), art. 21 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami), oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1523 tekst jednolity) Rada Miejska w Suchej Beskidzkiej uchwala co następuje:

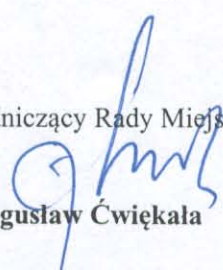
§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sucha Beskidzka na lata 2018-2022 oraz zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w brzmieniu określonym w załącznikach nr 1 i nr 2 do uchwały.

§ 2. Traci ważność uchwała nr XII/106/2015 Rady Miejskiej w Suchej Beskidzkiej z dnia 29 października 2015 r. w sprawie: uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sucha Beskidzka oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sucha Beskidzka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Bogusław Cwiękała

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sucha Beskidzka na lata 2018-2022

Rozdział I

Wielkość oraz stan mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 71 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.089,00 m² mieszczących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Sucha Beskidzka.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie			
				Woda bieżąca	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Ciepła woda użytkowa
1.	os. Beskidzkie 2	3	180,00	X	X	X	X
2.	os. Beskidzkie 3	3	124,00	X	X	X	X
3.	os. Beskidzkie 4	3	132,00	X	X	X	X
4.	os. Beskidzkie 6	1	40,00	X	X	X	X
5.	os. Beskidzkie 7	1	36,00	X	X	X	X
6.	os. Beskidzkie 10	6	250,00	X	X	X	X
7.	os. Beskidzkie 12	3	124,00	X	X	X	X
8.	os. Beskidzkie 13	4	172,00	X	X	X	X
9.	os. Beskidzkie 14	4	161,00	X	X	X	X
10.	os. Na Stawach 3	6	262,00	X	X	X	-
11.	os. Na Stawach 4	3	115,00	X	X	X	-
12.	os. Na Stawach 9	1	64,00	X	X	X	X
13.	ul. Mickiewicza 17	6	246,00	X	X	X	X
14.	ul. Makowska 24	4	246,00	X	X	-	-
16.	ul. Makowska 42	1	24,00	X	X	-	-
17.	ul. J. Piłsudskiego 11	3	190,00	X	X	-	-
18.	ul. J. Piłsudskiego 23	1	57,00	X	X	X	-
19.	ul. J. Piłsudskiego 26	1	36,00	X	X	-	-
20.	ul. Kościelna 6	2	93,00	X	X	-	-
21.	ul. Kościelna 26	3	72,00	X	X	-	-
22.	ul. T. Nieszczyńskiej 6*	4	129,00	X	X	-	-
23.	ul. Przemysłowa 6	2	86,00	X	X	X	X
24.	ul. Mickiewicza 20*	2	94,00	X	X	-	-
25.	ul. Role 79	1	50,00	X	X	X	X
26.	Szkoła Podstawowa Nr 1	1	33,00	X	X	X	X
27.	Filia Szkoły Podstawowej Nr 2	2	73,00	X	X	X	X
	Razem	71	3.089,00	-	-	-	-

* ze względu na stan techniczny, lokale zostaną wyłączone z zasobu mieszkaniowego Gminy Sucha Beskidzka

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są przeznaczonych do wynajmu tylko na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia na czas oznaczony żąda najemca.

3. Z zasobu komunalnego są wydzielone następujące lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali socjalnych	Wypożyczenie			
			Powierzchnia użytkowa	Woda bieżąca	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie
1.	ul. Makowska 24	1	26,00	X	X	-
2.	ul. Makowska 42	7	237,00	X	X	-
3.	ul. Kościelna 26	2	52,00	X	X	-
4.	ul. Przemysłowa 6	2	32,00	X	X	X
5.	ul. Mickiewicza 20*	1	39,00	X	X	-
6.	os. Beskidzkie 3	1	47,00			
7.	os. Beskidzkie 13	1	45,00			
	Razem	15	478,00	-	-	-

* ze względu na stan techniczny, lokale zostaną wyłączone z zasobu mieszkaniowego Gminy Sucha Beskidzka

4. Z zasobu lokalowego Gminy Sucha Beskidzka wydzielono lokal zamienny:

Lp.	Lokalizacja	Wypożyczenie			
		Powierzchnia użytkowa	Woda bieżąca	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie
1.	ul. Makowska 42	24,00	X	X	-
	Razem	24,00	-	-	-

Rozdział II

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2018-2022

§ 2

1.W latach 2018-2022 przewiduje się utrzymanie istniejących mieszkań, lokali socjalnych oraz lokalu zamiennego w należytym stanie technicznym oraz ich bieżące remonty.

2.Na lata 2018-2022 planowane są prace związane z przebudową budynku znajdującego się przy ul. Makowskiej 24 w Suchej Beskidzkiej. W wyniku inwestycji powstaną 4 lokale mieszkalne.

3.Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu w przypadkach sprzedaży lokali bądź przeznaczenia niezamieszkałych lokali na inne cele (np. lokale użytkowe). Ponadto z uwagi na zły stan techniczny budynku położonego przy ul. T. Nieszczyńskiej 6 w Suchej Beskidzkiej i nieopłacalność ekonomiczną przeznaczenia nakładów finansowych na prace remontowe, planowane jest wyburzenie przedmiotowego budynku.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3

1.Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z obowiązującymi przepisami prawnymi.

2.Remonty i modernizacja lokali oraz budynków prowadzona będzie systematycznie w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy Sucha Beskidzka.

3.Środki na remonty i modernizację pochodzą z budżetu Gminy Sucha Beskidzka.

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

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022

§ 4

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy Sucha Beskidzka i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowanych ich wykupem najemców. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, gmina w latach 2018-2022 planuje sprzedaż mieszkań w ilości jedno rocznie.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na zasadach określonych w uchwale Nr XXII/206/04 Rady Miejskiej w Suchej Beskidzkiej z dnia 30 września 2004 r. w sprawie: ustalenia kryteriów i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, w budownictwie komunalnym, położonych na osiedlach Na Stawach, Beskidzkim i ul. Mickiewicza.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 5

1. Burmistrz Miasta ustala w drodze Zarządzenia obowiązujące stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1) czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną,

2) oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. dostaw do lokalu energii elektrycznej, gazu, ciepłej i zimnej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

2. Zmiany czynszu dokonywane będą w okresach nie krótszych niż jeden rok, na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w kolejnych latach będzie dokonywana w oparciu o art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu, jeżeli dokonał w mieszkaniu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość i fakt ten będzie potwierdzony protokołem stwierdzającym zakres ulepszeń.

5. Zmiana czynszu następuje na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów.

6. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Suchej Beskidzkiej lub w kasie Urzędu Miejskiego. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia może ustalić inny termin wnoszenia opłat za mieszkanie.

7. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy odbywa się w oparciu o ustawy regulujące sposób i zakres zarządzania, w szczególności ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Nie jest przewidziana zmiana zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Sucha Beskidzka w kolejnych latach.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022

§ 7

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Sucha Beskidzka w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) inne środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział VIII

Warunki obniżania czynszu

§ 8

1. Wniosek o obniżenie czynszu może składać najemca, którego dochód na osobę w rodzinie nie przekracza kryterium dochodowego, o którym mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, szczególnie gdy w rodzinie najemcy występuje bezrobocie, niepełnosprawność, ciężka lub długotrwała choroba lub gdy wystąpiło zdarzenie losowe.

2. Decyzję o obniżeniu czynszu na dany okres podejmuje Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka.

3. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% czynszu obowiązującego na dzień składania wniosku i powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

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

5. Obniżka może zostać udzielona na okres do 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka może na wniosek najemcy udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

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

7. 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 deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednie przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

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

9. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka 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.

10. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca zobowiązany jest zwrócić właścicielowi całą kwotę nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

11. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- 1) odmówiły złożenia informacji o obecnej sytuacji majątkowej,

- 2) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,
- 3) są uprawnione do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

12. Obniżka czynszu na wniosek najemcy, który ma zaległości czynszowe wobec Gminy Sucha Beskidzka może być udzielona po zawarciu ugody o spłatę tych zaległości w ustalonych ratach miesięcznych. Jeżeli ugoda nie będzie przez najemcę realizowana Burmistrz Miasta może cofnąć udzieloną obniżkę.

Rozdział 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 Sucha Beskidzka, a także wydatki inwestycyjne.

§ 9

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 Suchoj Beskidzkiej 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.

Rozdział X

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

§ 10

1. Burmistrz Miasta może w drodze Zarządzenia wydzielać z zasobu Gminy Sucha Beskidzka lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe lub zmieniać ich status.

2. Gmina Sucha Beskidzka udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań czynszowych wobec Gminy Sucha Beskidzka z tytułu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu płatności i rozłożenia na raty. Zasady określające sposób i tryb umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Suchoj Beskidzkiej.

3. W ramach zaspakajania potrzeb mieszkaniowych Gmina Sucha Beskidzka będzie podejmowała działania o pozyskanie nieruchomości celem tworzenia kolejnych lokali socjalnych.

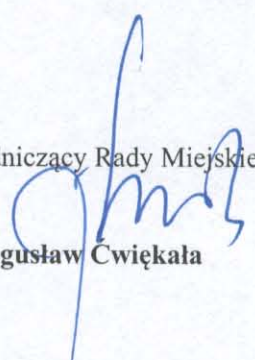
Rozdział XI

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji

§ 11

W „Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Sucha Beskidzka na lata 2015-2025” nie odniesiono się do mieszkaniowych zasobów komunalnych, mogących mieć wpływ na zapobieżenie wykluczeniu mieszkańców obszarów rewitalizacji Suchoj Beskidzkiej.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Bogusław Cwiękała

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka.

§ 2

Gmina Sucha Beskidzka gospodarując swoim zasobem wynajmuje lokale mieszkalne na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne osobom zamieszkującym na terenie Gminy Sucha Beskidzka, a nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 3

Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka, określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Sucha Beskidzką reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka,
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 tekst jednolity),
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 tekst jednolity),
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone stosownymi dokumentami,
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną w formie komunikatu przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.", zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1383 z późniejszymi zmianami),
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 9) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 10) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną określoną w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2174 z późniejszymi zmianami).

Rozdział II

Kryteria oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony

§ 4

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy uznaje się osoby:

- 1) niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, których średni dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:
 - a) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 150 % w gospodarstwie wieloosobowym,
 - c) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi,
 - 3) zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Sucha Beskidzka, co najmniej przez okres 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego,
 - 4) bezdomne, dla których ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Sucha Beskidzka,
 - 5) które w ciągu ostatnich pięciu lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:
 - a) prawa własności lub współwłasności lokalu albo budynku mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) które w czasie pięciu ostatnich lat nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę Sucha Beskidzka.
2. Warunki określone w § 4 ust.1 muszą być spełnione łącznie.

§ 5

Za osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się osoby, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) nie posiadają wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu mieszkalnego, spełniającego warunki techniczne umożliwiające pobyt stały ludzi, a także umowy najmu na czas nieoznaczony lub prawa dożywotniego zamieszkiwania w innym lokalu lub domu mieszkalnym.
- 2) zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych (pomieszczenia nienadające się na stały pobyt ludzi),
- 3) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy, itp.),
- 4) opuszczają Zakład Karny, jeśli przed skazaniem były zameldowane na terenie Gminy Sucha Beskidzka, a nie mają możliwości zamieszkania w lokalu, w którym mieszkali przed odbywaniem kary pozbawienia wolności,
- 5) opuścili dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, do którego trafiły jako mieszkańcy Gminy Sucha Beskidzka.

§ 6

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Burmistrz Miasta w wyjątkowych sytuacjach, w tym również losowych, może odstąpić od pobierania kaucji mieszkaniowej.

3.Kaucja nie może przekraczać 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

4.Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

5.Zwaloryzowana wysokość kaucji na dzień jej zwrotu winna odpowiadać iloczynowi kwoty aktualnego czynszu w tym dniu i liczby, która wcześniej stanowiła podstawę ustalenia wysokości kaucji.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

1) lokale, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,

2) zły stan techniczny lokalu potwierdzony przez zarządcę budynku lub Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania).

Rozdział IV

Kryteria oddania w najem lokalu socjalnego

§ 8

Lokale socjalne, które mogą mieć obniżoną wartość użytkową, winny spełniać następujące warunki:

- 1) nadają się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie,
- 2) powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie może wynosić mniej niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa 10 m².

§ 9

Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby:

- 1) niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w § 5,
- 2) znajdując się w niedostatku, tj. osoby, których dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.

Za osoby pozostające w niedostatku uważa się osoby, których średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza:

- a) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % w gospodarstwie wieloosobowym,
 - c) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi.
- 3) bezdomne, które miały ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Sucha Beskidzka i spełniające kryteria zawarte w § 9 ust.2,
 - 4) które opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, do którego trafiły jako mieszkańcy Gminy Sucha Beskidzka i spełniają kryterium dochodowe określone w § 9 ust.2.

§ 10

Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony od 1 do 3 lat. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

Rozdział V

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu

§ 11

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 2) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy Sucha Beskidzka w zamian za dostarczony lokal przez Gminę.

§ 12

W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Miasta może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z innymi osobami niż określone w § 4 i § 5, o ile jest to uzasadnione interesem społecznym.

§ 13

Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka mają osoby, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 14

Wnioskodawca składa wniosek do Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka wraz z wymaganymi dokumentami.

§ 15

Wniosek wraz z załącznikami podlega sprawdzeniu pod względem formalnym i merytorycznym, a następnie przekazywany jest Komisji do spraw opiniowania wniosków o przydział lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka.

§ 16

Komisja po zapoznaniu się z materiałami i sprawdzeniu warunków mieszkaniowych podczas przeprowadzonej wizji lokalnej, sporządza protokół oraz wydaje opinię dotyczącą złożonego wniosku

§ 17

Wniosek zaopiniowany przez Komisję do spraw opiniowania wniosków o przydział lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka rozpatruje Burmistrz Miasta, podejmując decyzję o:

- 1) przyznaniu prawa do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony,
- 2) wpisaniu uprawnionego na listę oczekujących,
- 3) braku uprawnienia do wynajmowania lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Sucha Beskidzka.

§ 18

Decyzje Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka określone w § 17 podaje się do wiadomości publicznej przez zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suchej Beskidzkiej.

§ 19

W ciągu 14 dni od dnia podania do wiadomości publicznej rozstrzygnięć Burmistrza Miasta, wnioskodawcy uprawnieni są do wnoszenia odwołań, skarg i zastrzeżeń.

§ 20

Burmistrz Miasta udziela odpowiedzi na wniesione odwołania, uwagi i zastrzeżenia w terminie do 14 dni po upływie terminu określonego w § 19. Stanowisko Burmistrza Miasta w tej sprawie jest ostateczne.

§ 21

Realizacja zakwalifikowanych wniosków będzie następowała w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

§ 22

Dane osób, których nazwiska umieszczone są na liście oczekujących na przydział lokalu, będą aktualizowane. Skreślenie z listy nastąpi w przypadku, gdy osoba:

- 1) nie zgłosi się pomimo dwukrotnego wezwania do zaktualizowania danych lub uzupełnienia wymaganych dokumentów, w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania,
- 2) dwukrotnie odmówi przyjęcia wskazanego lokalu,
- 3) wyjdzie na jaw, że wnioskodawca podał we wniosku nieprawdziwe dane.

O fakcie skreślenia nazwiska z listy, taką osobę zawiadamia się pisemnie.

Rozdział VII

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 23

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka jest możliwa za zgodą Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) nie występują zaległości w opłatach czynszowych i innych niezależnych od właściciela lokalu (media),
- 2) w przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, konieczny jest wspólny wniosek zainteresowanych.

§ 24

Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach odbywają się za zgodą Burmistrza Miasta na wniosek najemców lokali. Do wniosku najemca zajmujący lokal nie należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka, dołącza zgodę właściciela na zamianę lokalu.

§ 25

W sprawach nieuregulowanych w § 23 i § 24 decyzję podejmuje Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka.

Rozdział VIII

Zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 26

Zawarcie umów najmu związanych ze stosunkiem pracy na czas określony może nastąpić z osobami, których zatrudnienie w Gminie Sucha Beskidzka lub jej jednostkach organizacyjnych, ze względu na posiadane kwalifikacje, jest niezbędne.

§ 27

Do umów określonych w § 26 stosuje się postępowanie obowiązujące do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka zawieranych na czas nieoznaczony.

Rozdział IX

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 28

Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka nie wprowadza odmiennych kryteriów przydzielania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 29

Przy oddawaniu w najem obowiązują zasady przydzielania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

Rozdział X

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

§ 30

1. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka zawiera umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Sucha Beskidzka ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem oraz osobami przysposobionymi przez najemcę, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się i wymeldowaniu dotychczasowego najemcy lokalu, jeżeli on:

- 1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w ust.1 jest niezaleganie w opłatach czynszowych, zamieszkiwanie z najemcą co najmniej 3 lata, licząc wstecz od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę oraz nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu.

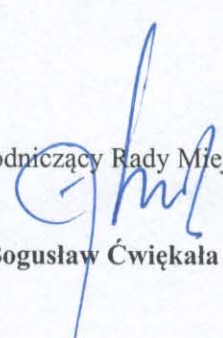
§ 31

W przypadku śmierci najemcy, Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka zawiera umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art.691 Kodeksu cywilnego, gdy stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz nie ma zaległości w opłatach czynszu.

§ 32

Lokale stanowiące własność Gminy mogą być wynajmowane ponownie osobom, które utraciły tytuł prawny do ich zajmowania w związku z zaleganiem w opłatach czynszu, które przed wykonaniem eksmisji uregulowały zaległości wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami sądowymi.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Bogusław Cwiękała