

UCHWAŁA NR 2/388/22
RADY MIEJSKIEJ W RYGLICACH

z dnia 15 listopada 2022 r.

w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2023 - 2027" oraz
"Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice"

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska w Ryglicach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się do realizacji „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2023-2027” 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. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Miejskiej w Ryglicach Nr XLIII/337/17 z dnia 24 listopada 2017 r. w sprawie "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2018 - 2022" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice".

§ 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 2023 r.

Sponachita: M. Popuga

RADCA PRAWNY

dr Tomasz Kocol
KR-3683

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYGLICE
W LATACH 2023 – 2027**

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

1. Według stanu na dzień 31 października 2022 r. mieszkaniowy zasób Gminy Ryglice stanowią 24 lokale komunalne oraz 9 lokali socjalnych.

Lokale komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.154,40 m² mieszczą się w następujących budynkach:

L.p.	Miejscowość	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
1	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. Tarnowska 21	3	157,13 m ²
2	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. Tarnowska 27	4	192,56 m ²
3	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. 11 Listopada 8	1	16,00 m ²
4	Zalasowa	33-159 Zalasowa, ul. Św. Walentego 9	2	171,70 m ²
5	Lubcza	33-162 Lubcza 52	4	212,90 m ²
6	Lubcza	33-162 Lubcza 451	1	48,34 m ²
7	Lubcza	33-162 Lubcza 457	4	162,49 m ²
8	Lubcza	33-162 Lubcza 460	4	160,28 m ²
9	Kowalowa	33-161 Kowalowa 10	1	33,00 m ²
RAZEM			24	1.154,40 m ²

Lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 193,39 m² mieszczą się w następujących budynkach:

L.p.	Miejscowość	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa pokoi
1	Lubcza	33-162 Lubcza 52A	8	137,10 m ²
2	Ryglice	33-160 Ryglice, ul. Rolnicza 70	1	56,29 m ²
RAZEM			9	193,39 m ²

1) Prognoza stanu technicznego budynków w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice.

L.p.	Adres budynku	Prognoza stanu technicznego lokali w kolejnych latach				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	33-160 Ryglice, ul. Tarnowska 21	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	33-160 Ryglice, ul. Tarnowska 27	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	33-160 Ryglice, ul. 11 Listopada 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	33-159 Zalasowa, ul. Św. Walentego 9	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

5	33-162 Lubcza 52	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
6	33-162 Lubcza 451	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	33-162 Lubcza 457	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
8	33-162 Lubcza 460	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	33-161 Kowalowa 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	33-162 Lubcza 52A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	33-160 Ryglice, ul. Rolnicza 70	zły	zły	dobry	dobry	dobry

II. 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, głównie w oparciu o wyniki okresowych przeglądów lokali (budowlano -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 budżetu Gminy Ryglice, a zwłaszcza z dochodów z tytułu opłat czynszowych lokali mieszkalnych.

4. Kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice określane będą w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

5. Stan techniczny budynków w których mieszczą się lokale mieszkalne podlega corocznemu sprawdzaniu, szczególnie pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa Budowlanego. Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice można określić jako dobry bądź bardzo dobry, z wyjątkiem zabytkowego budynku pod adresem 33-160 Ryglice, ul. Rolnicza 70 którego stan techniczny oceniany jest jako zły. Remont tego budynku przewidywany jest do 2025 r.

6. W perspektywie lat 2023 – 2027 nie planowane są żadne remonty kapitalne budynków mieszkalnych, a jedynie drobniejsze remonty doraźne.

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

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027.

W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Podwyższenia czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice 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.

2. Burmistrz Ryglic ustala stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego komunalnego oraz ewentualne czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu.

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

$$C = P \times (S + W)$$

gdzie przez przyjęte oznaczenia rozumie się :

C - wysokość czynszu

P - powierzchnię użytkową lokalu

S - stawkę bazową ustaloną przez Burmistrza Ryglic

W - współczynnik korygujący wynikający ze zsumowania wszystkich czynników podwyższających wartość użytkową lokalu.

4. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu ustala Burmistrz Ryglic. Czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokalu może być np. wyposażenie lokalu w gaz przewodowy bądź jego połączenie z siecią wodociągową i kanalizacyjną.

5. Wysokość podwyżki czynszu z tytułu występowania czynników określonych w ust. 4 ustala Burmistrz Ryglic z tym, że nie może być ona wyższa niż 15% stawki bazowej za jeden czynnik oraz 75% stawki bazowej za wszystkie czynniki.

6. Burmistrz Ryglic ustala stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego socjalnego.

7. W przypadku lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających wartość użytkową lokalu.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym komunalnym.

9. Burmistrz Ryglic na pisemny wniosek najemcy o niskich dochodach może zastosować obniżoną stawkę czynszu.

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

11. Kwota obniżki może być udzielona w wysokości do 25% ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę lub 75% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% w gospodarstwie wieloosobowym z osobą lub z osobami niepełnosprawnymi w przeliczeniu na osobę.

12. Obniżka może zostać udzielona na okres do 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.

13. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić dokumenty poświadczające o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

14. Za dochód o którym mowa w ust. 3 uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

15. Burmistrz Ryglic może odmówić obniżenia czynszu jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występują rażące dysproporcje pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przez wnioskodawcę a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać pełny czynsz wykorzystując posiadane własne środki finansowe.

16. Obniżki czynszu nie udziela się osobom które są uprawnione do uzyskania dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy.

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

1. Za zarządzanie lokalami mieszkalnymi odpowiedzialny jest Burmistrz Ryglic.

2. Burmistrz Ryglic w wykonywaniu czynności, o których mowa w ust. 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 Ryglice.

VI. 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 lokali mieszkalnych.

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

VII. 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 na remonty w poszczególnych latach uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz zgromadzonych środków finansowych. Znaczną większość kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych ponoszą ich najemcy we własnym zakresie. Wydatki inwestycyjne w dużej mierze uzależnione będą od możliwości uzyskania dofinansowania do planowanych inwestycji, a ich wysokość określana będzie corocznie w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Ryglicach.

L.p.	Rodzaj wydatku	Szacunkowe wydatki Gminy Ryglice (w tys. zł).				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji (głównie części wspólnych budynków)	3	3	3	3	3
2	Koszty remontów	5	5	5	5	5
3	Koszty modernizacji	0	0	0	0	0
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

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

1. Gmina Ryglice może udzielać najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań czynszowych 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.

3. W perspektywie lat 2023 – 2027 nie jest planowana sprzedaż lokali ani ich zamiana związana z przewidywanym remontem.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RYGLICE

§ 1. Gmina Ryglice gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne przede wszystkim osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy Ryglice.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Ryglice stanowią lokale komunalne i lokale mieszkalne. Umowy najmu lokali komunalnych zawierane są na czas nieoznaczony, zaś umowy najmu lokali socjalnych na okres do 3 lat.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Ryglice mogą być wynajmowane osobom o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, które nie mają właściwie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Przez osoby nie mające właściwie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych o których mowa w ust. 1 rozumieć należy osoby:

- a) nie mające tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego;
- b) zamieszkujące w trudnych warunkach bytowych (nie nadających się na stały pobyt ludzi), w tym zwłaszcza zamieszkujące w pomieszczeniach, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi mniej niż 5 m² powierzchni lokalu lub mniej niż 10 m² powierzchni lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego;
- c) których dotychczasowe miejsce zamieszkania zostało dotknięte klęską żywiołową (np. pożar, powódź);
- d) które nie chcą lub nie mogą pozostać w dotychczasowym miejscu zamieszkania ze względu na bycie stwierdzoną lub domniemaną ofiarą przemocy w rodzinie (w tym zwłaszcza osoby objęte procedurą tzw. „niebieskiej karty”);
- e) które pomimo posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego z niezawinionych przez siebie przyczyn nie mogą w nim przebywać.

3. W przypadku ust. 2 pkt od b) do e) o uznaniu faktu braku właściwie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych decyduje Burmistrz Ryglic po zapoznaniu się z sytuacją bytową wnioskodawcy.

4. Przez osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego o których mowa w ust. 1 rozumieć należy osoby spełniające poniższe kryterium dochodowe:

- a) w przypadku ubiegania się o lokal komunalny – osoby których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym bądź 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę.
- b) w przypadku ubiegania się o lokal socjalny – osoby których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym bądź 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę.

5. Przy ustalaniu dochodu gospodarstwa domowego w ramach niniejszej uchwały stosuje się następujące zasady:

- 1) do dochodu nie wlicza się następujących składników: zasiłków rodzinnych i dodatków do nich, zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, stypendiów dla uczniów, dodatku mieszkaniowego oraz świadczenia uzupełniającego dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji. Wszystkie pozostałe zasiłki i świadczenia wliczane są do dochodu.
- 2) dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym.
- 3) dochód gospodarstwa domowego liczony jest w kwotach netto, zaś najniższa emerytura w gospodarstwie jednoosobowym i wieloosobowym liczona jest w kwotach brutto.

6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu została określona w „Programie Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2023 – 2027”.

§ 4. 1. Burmistrz Ryglic za pośrednictwem specjalnie w tym celu powołanej Komisji Mieszkaniowej dokonuje weryfikacji osób wnoszących o przyznanie prawa do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice pod względem spełniania przez nich wymogów określonych w § 3.

2. Osobom spełniającym wymogi określone w § 3 przyznaje się prawo do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice (odpowiednio lokalu komunalnego bądź lokalu socjalnego zgodnie z wnioskiem) i wpisuje się je na listy oczekujących.

3. Przepisu ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku:

- a) sądowego przyznania osobie prawa do lokalu socjalnego;
- b) zamiany przez najemcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice na inny lokal wchodzący w skład tego samego zasobu;
- c) gdy dotychczasowy najemca zmarł, a osoba wnosząca o lokal stale zamieszkiwała w tym lokalu i zaliczana jest do kręgu osób bliskich poprzedniemu najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego.

W powyższych przypadkach prawo do lokalu mieszkalnego przyznawane jest w pierwszej kolejności i automatycznie (tzn. bez weryfikacji sytuacji materialnej i warunków mieszkaniowych wnioskodawcy).

§ 5. Ustala się następujący tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice:

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

2. Wniosek podlega weryfikacji zgodnie z kryteriami niniejszej uchwały przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Ryglic odrębnym zarządzeniem.

3. Burmistrz Ryglic powołuje skład i określa zasady pracy Komisji Mieszkaniowej. Głównym zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest zbadanie sytuacji materialnej i warunków bytowych wnioskodawcy. Po zebraniu od wnioskodawcy wszystkich potrzebnych dokumentów (zaświadczeń o uzyskanych dochodach itp.) i przeprowadzeniu ewentualnej wizji lokalnej Komisja Mieszkaniowa sporządza protokół z weryfikacji wniosku o przydział lokalu mieszkalnego i dokonuje oceny punktowej sytuacji materialno – bytowej wnioskodawcy.

4. W przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego danego typu umowa najmu lokalu zostanie podpisana z tą osobą z przyznanym prawem do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice, której wniosek uzyskał największą ilość punktów przydzielonych przez Komisję Mieszkaniową. W przypadku dwóch wnioskodawców z taką samą ilością punktów o pierwszeństwie decydować będzie termin złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.

5. Komisja Mieszkaniowa dokonuje punktacji złożonych wniosków zgodnie z poniższymi kryteriami:

KRYTERIUM	LICZBA PRYZNANYCH PUNKTÓW
Niepełnoletnie dzieci w rodzinie	2 pkt/ każde dziecko
Osoba samotnie wychowująca dziecko lub dzieci	5 pkt
Osoby starsze w rodzinie (od 60 roku życia wzwyż)	2 pkt/ każdą osobę
Osoby niepełnosprawne w rodzinie	3 pkt/ I stopień (znaczny) 2 pkt/ II stopień (umiarkowany) 1 pkt/ III stopień (lekki) niepełnosprawności każdej osoby
Osoba będąca stwierdzoną bądź domniemaną ofiarą przemocy w rodzinie (posiadacz tzw. „niebieskiej karty”)	5 pkt
Osoba pozbawiona mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, zawalenie, powódź, osuwisko itp.), które zaszło w okresie ostatnich 3 lat	5 pkt
Średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania nie przekracza 175% najniższej	2 pkt

emerytury w gospodarstwie jednoosobowym bądź 150% w gospodarstwie wieloosobowym	
Średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym bądź 100% w gospodarstwie wieloosobowym	5 pkt
Średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym bądź 50% w gospodarstwie wieloosobowym	10 pkt
Wnioskodawca zamieszkuje w budynku przeznaczonym do opróżnienia/rozbiórki ze względu na bardzo zły stan techniczny	5 pkt
Wnioskodawca mieszka obecnie w lokalu socjalnym wynajmowanym od gminy i stara się o zawarcie umowy najmu tego lokalu na kolejny okres	5 pkt
Wnioskodawca lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą zamieszkującą na terenie gminy Ryglice przez okres co najmniej 5 lat	15 pkt
Wnioskodawca lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą zamieszkującą na terenie gminy Ryglice przez okres co najmniej 1 roku	10 pkt

6. Liczba zdobytych punktów decyduje o pozycji zajętej przez wnioskodawcę na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego (odpowiednio komunalnego lub socjalnego) i oczekujących na zawarcie umowy najmu. W przypadku dokonania zmian na liście (np. poprzez dodanie nowych osób w wyniku pozytywnego rozpatrzenia ich wniosków) zaktualizowaną listę wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ryglicach na okres 7 dni. Realizacja zakwalifikowanych wniosków będzie odbywać się w miarę zwalniania się lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice.

7. W przypadku gdy wnioskodawca będzie znajdował się na liście o której mowa w ust. 6 przez okres co najmniej 3 lat i nie uzyskał w tym czasie przydziału mieszkania z zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice Komisja Mieszkaniowa będzie powtarzać w jego przypadku całą procedurę w celu sprawdzenia, czy jego sytuacja materialno – bytowa nie uległa w tym czasie poprawie i czy dalej kwalifikuje się do posiadania prawa do lokalu mieszkalnego Gminy Ryglice.

8. W przypadku gdy wnioskodawca będzie utrudniał pracę Komisji Mieszkaniowej (np. poprzez odmowę przedstawienia dokumentów o wysokości uzyskanych dochodów przez wnioskodawcę i inne osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego zgłoszone do wspólnego zamieszkania) Komisja Mieszkaniowa powiadomi o tym fakcie Burmistrza Ryglic, który może orzec o odrzuceniu takiego wniosku o przydział mieszkania z zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice.

§ 6. 1. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice za pisemną zgodą Burmistrza Ryglic może dokonać zamiany lokalu na inny pusty lokal mieszkalny wchodzący w skład tego zasobu.

2. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice może odbyć się na wspólny wniosek obu zainteresowanych stron, przy czym w takim przypadku również wymagana jest zgoda Burmistrza Ryglic.

3. Nie przewiduje się możliwości zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Ryglice a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 7. 1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, należące do grona uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie z nimi umowy najmu gdy:

- 1) nie zalegają z opłatami za używanie lokalu,
- 2) zamieszkiwały wraz z najemcą i były zameldowane w tym lokalu przez okres co najmniej 2 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę,

3) spełniają warunki określone w § 3 niniejszej uchwały,

4) najemca wyprowadził się do lokalu położonego poza granicami gminy Ryglice lub do lokalu położonego na terenie gminy Ryglice, do którego nie przysługuje mu prawo własności.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i nie spełniają warunków określonych w ust. 1 oraz osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zobowiązane są opuścić lokal w terminie do 3 miesięcy lub do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd sprawy o wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy. W okresach tych osoby pozostałe w lokalu zajmują go na warunkach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice.

§ 8. Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmuje się na takich samych zasadach jak inne lokale mieszkalne z tym wyjątkiem, że pierwszeństwo w ich wynajmie będą mieć gospodarstwa domowe składające się z co najmniej 5 osób.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

w sprawie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice w latach 2023-2027” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryglice”

W związku z kończącym się rokiem 2022 r. konieczne jest przyjęcie nowego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryglice na kolejne 5 lat.

M. Papuga