

Uchwała Nr XXXIII/199/2006
Rady Gminy Michałów
z dnia 21 LUTEGO 2006 ROKU

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), 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 (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.) oraz art. 8 ust. 1 pkt 1i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 o pomocy społecznej oraz uchwały Nr XXII/132/2001 Rady Gminy Michałów z dnia 27 listopada 2001 r. w sprawie przyjęcia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy (Dz.U. Nr 22 poz. 283 z 2001 r.), Rada Gminy Michałów uchwała co następuje:

§ 1

Najem lokali na czas nieokreślony

1. Do najmu lokalu mieszkalnego uprawnione są osoby, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu oraz których dochód na jednego członka rodziny nie przekracza kwoty najniższej emerytury aktualnie obowiązującej.
2. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się rodziny (osoby) zamieszkujące:
 - 1.) w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na stan techniczny
 - 2.) w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m² na osobę i 10 m² w gospodarstwach jednoosobowych.
3. Tryb wyboru najemców następuje w oparciu o następujące kryteria:
 - 1.) okres oczekiwania od złożenia wniosku (za każdy 1 rok oczekiwania) 1 pkt
 - 2.) zły stan techniczny budynku/lokalu stwarzający zagrożenie życia mienia lokatorów 10 pkt
 - 3.) zagęszczenie poniżej normy sanitarnej 3 pkt
 - 4.) wiek wnioskodawcy powyżej 50 lat 5 pkt
 - 5.) osoby posiadające orzeczenie o umiarkowanym i znacznym stopniu niepełnosprawności 7 pkt
4. Pierwszeństwo najmu mieszkania przysługiwać będzie wnioskodawcom według kolejności wynikającej z sumy uzyskanych punktów.
5. Zasad określonych w ust. 2 i 3 nie stosuje się wobec osób dotkniętych katastrofą budowlaną, klęską żywiołową oraz uprawnionych do uzyskania lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Listę osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania komunalnego ustala Wójt po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Gminy.
7. Umowę o najem lokalu komunalnego z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy zawiera się na czas nieoznaczony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 2

Najem lokali socjalnych

1. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.
2. Do najmu lokali socjalnych może być zakwalifikowana osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu w dniu zawarcia umowy, której dochód nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie domowym wieloosobowym a w szczególności, która:
 - 1.) nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego
 - 2.) opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności
 - 3.) opuszcza zakład karny
 - 4.) została wymeldowana z pobytu stałego decyzją administracyjną
 - 5.) przebywa czasowo w schroniskach dla ofiar przemocy
 - 6.) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej
3. Tryb wyboru najemców lokali socjalnych następuje w oparciu o następujące kryteria:
 - 1.) osoby wymienione w ust. 2 pkt 1, 2, 3, 5, 6 10 pkt
 - 2.) za każdy rok oczekiwania licząc od daty złożenia wniosku 1 pkt
 - 3.) całkowita niezdolność do pracy i samoegzystencji 7 pkt
 - 4.) częściowa niezdolność do pracy 3 pkt
4. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługiwać będzie osobom wg kolejności wynikającej z sumy punktów.
5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony na okres 2 lat, która może być przedłużona na następny okres z osobą, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu i której dochód nie przekracza kwot określonych w pkt 2.
6. Stawka czynszu w lokalach socjalnych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 3

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali
2. Zamiana lokali wymaga zezwolenia właściciela (Wójta) lokali na jej dokonanie
3. Najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o jego zamianę na inny lokal pozostający w gminnym zasobie mieszkaniowym. Przepis ten stosuje się do osób, które przekażą do dyspozycji gminy:
 - a) mieszkanie o powierzchni równorzędnej lub większej od lokalu dostarczonego przez gminę
 - b) w przypadku zamiany lokalu na dwa odrębne lokale mieszkalne zezwolenie na zamianę może być wydane także na rzecz osoby stale zamieszkującej z najemcą i przez niego wskazanej
4. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom, lokal stanowiący odrębną własność dokonania zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu w drodze umowy notarialnej

§ 4

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

1. umowa najmu lokalu opuszczonego przez najemcę może być zawarta z rodzicami, dziećmi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi najemcy o ile nie posiadają oni tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Osoby, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na zasadach określonych w §1
3. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół i przedszkoli mogą być wynajmowane wyłącznie nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w tych placówkach. Uprawnienia te zachowują nauczyciele po przejściu na emeryturę lub rentę
4. W przypadku ustania najmu z powodu śmierci najemcy osobom wymienionym art. 691 Kodeksu Cywilnego przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek, który powinien zawierać:
 - a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania
 - b) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą
 - c) w przypadku braku wspólnego zameldowania dane dotyczące warunków mieszkaniowych współmałżonka
 - d) informacje o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy potwierdzone przez dysponenta mieszkania
 - e) wysokość uzyskiwanych dochodów przypadających na członka rodziny
 - f) oświadczenie wnioskodawcy, że nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu
 - g) inne okoliczności motywujące przyznanie prawa do lokalu komunalnego
2. Wnioski osób ubiegających się o zamianę mieszkania powinny zawierać dane o których mowa w ust. 1 oraz wskazanie kontrahenta zamiany lub oczekiwań w zakresie rozwiązania problemu mieszkaniowego.
3. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową zwaną dalej komisją składającą się z 5 członków spośród radnych gminy, pracowników Urzędu Gminy oraz pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
4. Do zadań komisji należy w szczególności:
 - a) przeprowadzanie wizji lokalnej pomieszczeń wnioskodawców
 - b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lub zamianę lokalu i przedkładanie opinii Wójtowi Gminy

§ 6

Czynsz w mieszkaniach komunalnych

1. W lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego organ wykonawczy (Wójt) jednostki samorządu terytorialnego ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust 2 pkt 4 ustawy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - stan techniczny budynku lokalu

- wyposażenie budynku (lokalu) w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan
- 2. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² lokalu w wysokości 1 zł.
- 3. Czynniki zwiększające stawkę bazową w %
 - a) centralne ogrzewanie 20
 - b) gaz sieciowy 20
 - c) instalacja wod-kan. 20
- 4. Wójt stosować może obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których dochód średni za okres 6 miesięcy na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75 % kryterium dochodowego osoby samotnej lub 50 % kryterium dochodowego w gospodarstwie domowym wieloosobowym ustalonym zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o pomocy społecznej.
- 5. Właściciel lokalu (Wójt) może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu wypowiedzając jego wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminu wypowiedzenia 3 miesięcznego chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.
- 6. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

§ 7

Przepisy końcowe

1. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli lokator narusza postanowienia umowy najmu lub wypełnił przesłanki określone w art. 11 ustawy
2. Zawarcie umowy najmu lokalu z wyłączeniem mieszkania socjalnego i zamiennego nie może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu
3. Wysokość kaucji stanowi kwotę 6 miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy
4. Decyzję o obowiązku wpłacenia kaucji podejmuje Wójt w porozumieniu ze Społeczną Komisją Mieszkaniową
5. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Stanisław Bochenek