

UCHWAŁA NR XXXII/226/2009

RADY GMINY SZCZUROWA

z dnia 29 grudnia 2008 r.

w sprawie: ustalenia zasad gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczurowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 , poz. 1591 ze zm.) i art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała reguluje:

- 1) Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczurowa,
- 2) Zasady polityki czynszowej,
- 3) Wydzielenie w zasobie mieszkaniowym gminy lokali przeznaczonych do wynajmowania a na czas trwania stosunku pracy,
- 4) Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczurowa na lata 2010-2015.

§ 2. Ilekroć uchwała odwołuje się bez bliższego określenia do przepisów ustawy, należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

§ 3. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne w przypadku , gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia
- 2) wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących w trudnych warunkach Mieszkaniowych

2. Lokale mieszkalne , których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² będą oddawane w najem w drodze przetargu nieograniczonego na zasadach czynszu wolnego.

§ 4. Za dochód z gospodarstwa domowego w rozumieniu uchwały uważa się zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych sumę wszystkich miesięcznych dochodów ustalonych na podstawie dochodów brutto członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu

mieszkalnego.

Rozdział II

ZASADY WYNAJMU LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZCZUROWA

§ 5. 1. Gmina Szczurowa gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne w przypadkach wynikających z :

- 1) obowiązków nałożonych na gminę przepisami odrębnych ustaw,
- 2) charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy w okresie zatrudnienia na terenie Gminy Szczurowa ,
- 3) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem osób o niskich dochodach lub interesem gminy.

2. Gmina Szczurowa zgodnie z postanowieniami ustępu 1 wynajmuje lokale mieszkalne osobom stale zamieszkałym na jej terenie, które nie posiadają, ani ich współmałżonkowie, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 6. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Szczurowa, z wyjątkiem lokali socjalnych, lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy oraz lokali o powierzchni powyżej 80 m², są wynajmowane są na czas nieokreślony.

2. Wynajem lokalu mieszkalnego następuje na wniosek złożony przez osobę zainteresowaną udokumentowany w zakresie spełnienia kryteriów uzyskania prawa do lokalu.

3. Czynności związane z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego wykonuje Wójt Gminy Szczurowa.

§ 7. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego winny spełniać następujące kryteria:

1. 1. W przypadku umów najmu lokalu na czas nieoznaczony, średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekroczyć 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadku najmu lokali socjalnych, jeżeli najemca nie ma tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i spełnia co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkuje w lokalu nie spełniającym wymagań w zakresie wyposażenia i stanu technicznego ustalonych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 2) zamieszkuje w lokalu , w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni,

- 3) został pozbawiony możliwości zamieszkania w dotychczas zajmowanym lokalu z przyczyn losowych, takich jak. pożar , powódź , katastrofa budowlana lub inne zdarzenie nadzwyczajne , a nie posiada uprawnień do lokalu zamiennego,
- 4) średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 5) w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu i przyznał prawo do lokalu socjalnego.

§ 8. W przypadku umów najmu lokali zawieranych na czas trwania stosunku pracy na terenie Gminy Szczurowa, nie stosuje się wobec osoby najemcy kryterium dochodowego.

§ 9. 1. Za zgodą Wynajmującego, Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal w ramach wolnych zasobów mieszkaniowych.

2. Nie można dokonywać zamiany lokali, gdy w jej wyniku na osobę miałyby przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi mieszkalnych.

3. Najemcą lokalu zamiennego może być osoba, która spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) mieszka w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
- 2) dotychczasowy lokal uznany został za lokal nie nadający się do zamieszkania.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² :

- 1) Najemca zostanie wyłoniony w drodze przetargu ,
- 2) W zakresie czynszu najmu w przetargu stawkę wywoławczą czynszu ustala się w wysokości 150 % stawki czynszu podstawowego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających,

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej stanowiących szkoły, ośrodki zdrowia, instytucje kultury i inne określone w § 18 ust. 1, mogą być wynajmowane na czas określony dla osób:

- 1) czasowo nie mogących zamieszkiwać we własnym lokalu ,
- 2) będących współwłaścicielami budynków mieszkalnych bez prawa do korzystania z lokalu mieszkalnego,
- 3) prowadzących budowę własnego budynku lub lokalu mieszkalnego o co najmniej

czterdziestoprocentowym stopniu zaawansowania ,

3. Szczegółowe warunki najmu nawiązanego zgodnie z postanowieniami ust. 1 i ust. 2, w tym czas trwania najmu i warunki opróżnienia lokalu każdorazowo określone zostaną w umowie najmu..

Rozdział III

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 11. 1. Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Szczurowa ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową , a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje i ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku zgodnie z przepisami art. 7 ustawy .

2. Stawki czynszu na zasadach określonych w art. 7 ustawy ustala Wójt Gminy.

§ 12. Najemca, w przypadku gdy nie ma zawartej umowy z dostawcą do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz na odbiór ścieków i odpadów, oprócz czynszu najmu jest obowiązany do uiszczania Wynajmującemu opłat związanych z kosztami wykonywania tych dostaw lub usług przypadających na powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 13. Ustala się skalę różnicowania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w stosunku do stawki bazowej w zależności od wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne:

- 1) stawka bazowa dla mieszkań ze wszystkimi urządzeniami technicznymi - 100% stawko bazowej
- 2) stawka dla mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez instalacji gazowej - 90% stawki bazowej
- 3) stawka dla mieszkania posiadającego wszystkie urządzenia bez inst. gazowej, z kotłownią obsługiwaną indywidualnie - 86 % stawki bazowej
- 4) stawka dla mieszkania tylko z łazienką i w.c. - 73% stawki bazowej
- 5) stawka dla mieszkania tylko z zimną wodą - 59% stawki bazowej
- 6) stawka dla mieszkania bez wody , łazienki, c.o..i gazu - 40% stawki bazowej.

§ 14. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu najmu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

- § 15.** 1. Zmiany wysokości czynszu najmu dokonywane będą zgodnie z art. 8a ustawy.
2. 2. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu,

jeżeli dokonał w mieszkaniu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość i fakt ten będzie potwierdzony protokołem stwierdzającym zakres ulepszenia.

§ 16. Czynsz najmu płatny jest do 10-go każdego miesiąca na konto Urzędu Gminy w Szczurowej, z wyjątkiem przypadków gdy strony w umowie ustaliły inny sposób płatności.

§ 17. 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, ustaloną zgodnie z ustawą, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na przeznaczenie i sposób używania.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział IV

WYDZIELENIE W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY LOKALI PRZEZNACZONYCH DO WYNAJMIOWANIA NA CZAS TRWANIA STOSUNKU PRACY

§ 18. 1. Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach szkół podstawowych Gminy Szczurowa, budynku wielofunkcyjnym w Szczurowej oraz w kompleksie ośrodka zdrowia i komisariatu policji w Szczurowej, za wyjątkiem lokali o powierzchni powyżej 80 m², wydziela się z zasobu mieszkaniowego Gminy i przeznaczają do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

2. Umowy najmu lokali wymienionych w ust. 1 mogą być zawarte z osobami zatrudnianymi w gminnych jednostkach oświatowych, ochrony zdrowia, policji lub innych jednostkach organizacyjnych wykonujących zadania publiczne gminy, ze względu na wykonywany zawód lub posiadane kompetencje konieczne do wykonywania zadań publicznych gminy.

3. Zawarcie umowy najmu mieszkania może nastąpić po stwierdzeniu potrzeby zatrudnienia pracownika w jednostce wymienionej w ust. 1, braku mieszkania i niemożności jego uzyskania przez pracownika we własnym zakresie oraz po ocenie jego kwalifikacji i kompetencji zawodowych; do umów tych nie stosuje się kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19. 1. Dopuszcza się możliwość wynajmu przejściowo wolnych lokali w zasobach określonych w § 18 wyłącznie do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w §. 18, osobom nie związanym zatrudnieniem w gminie ze względu na ich czasowo szczególną sytuację rodzinną lub mieszkaniową, a w szczególności na czas koniecznego wykonania remontu własnego mieszkania, budowy domu lub innych zdarzeń

przejściowo uniemożliwiających mieszkanie w własnym lokalu.

2. Osoby , o których mowa w ust. 1 winny posiadać tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub udokumentować co najmniej 40% stanu zaawansowania budowy własnego domu.

Rozdział V

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZUROWA W LATACH 2009-2014

§ 20. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 28 grudnia 2009 roku tworzy 28 mieszkań położonych w następujących miejscowościach:

- 1) Dąbrówka Morska – 1 mieszkanie
- 2) Rudy – Rysie 2 mieszkania
- 3) Ryłowa – 1 mieszkanie
- 4) Strzelce Małe – 3 mieszkania
- 5) Szczurowa - 7 mieszkań
- 6) Uście Solne – 4 mieszkania
- 7) Wola Przemysłowa – 4 mieszkania
- 8) Wrzepia – 3 mieszkania
- 9) Zaborów – 3 mieszkania

2. Istniejący zasób mieszkaniowy Gminy Szczurowa będzie stopniowo powiększany o lokale mieszkalne tworzone w zaadaptowanych obiektach stanowiących własność Gminy.

3. Zakłada się systematyczną poprawę istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty mieszkań, remonty pokryć dachowych, wymianę okien, termomodernizację, itp.

4. Remonty mieszkań odbywać się będą sukcesywnie w miarę potrzeb w ramach środków budżetu Gminy na dany rok .

5. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2014 odbywać się będzie corocznie z planowanych na te zadania środków w budżecie Gminy oraz ewentualnie środków pochodzących z innych źródeł. Wysokość środków z budżetu Gminy w roku budżetowym na finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie co najmniej odpowiadać sumie środków uzyskanych z wpłat czynszowych.

§ 21. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Szczurowa

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku

**Przewodniczący Rady
Gminy**

**mgr inż. Kazimierz
Tyrcha**