

UCHWAŁA NR XLVI/446/2010
RADY GMINY SZEMUD
z dnia 25.03.2010 roku

**w sprawie : określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Szemud**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o *samorządzie gminnym* (tekst jedn. Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 roku z późn.zm) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2005. Nr 31 poz. 266 z późn.zm) Rada Gminy Szemud uchwala co następuje :

§1

Ustalone niniejszym zasady wynajmowania lokali stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szemud.

§2

Zasady wynajmowania lokali stanowią podstawę podejmowania przez Wójta Gminy Szemud decyzji o najmie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szemud

§3

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Dla potrzeb gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym, przyjmuje się następujące zasady i definicje :

1. *Powierzchnię mieszkalną* stanowi łączna powierzchnia pokoi lokalu. Za pokój nie uważa się pomieszczenia o powierzchni mniejszej niż 6 m²,
2. Powierzchnię lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego pomniejsza się o 4 m²,
3. *Norma powierzchni mieszkalnej*, przysługującej 1 osobie to minimum 7 m² i nie więcej niż 10 m². Jeżeli norma minimalna nie jest spełniona (jest mniejsza niż 7 m²), osoba której przydzielono taki lokal powinna złożyć pisemne oświadczenie, w którym rezygnuje z ubiegania się w przyszłości o przydział lokalu spełniającego wyżej wymienioną normę,
4. Przy przydziale lokalu bezdzietnemu małżeństwu, uwzględnia się dodatkowo jedną normę zaludnienia,
5. Lokal o powierzchni mniejszej niż 20 m² nie może być przedmiotem przydziału, chyba że jako *lokal socjalny*,
6. Lokal o powierzchni powyżej 80 m² nie może być przydzielony rodzinie, dla której maksymalna norma powierzchni mieszkalnej na jedną osobę będzie przekroczona o więcej niż 20 %,
7. Osoba samotna może otrzymać przydział lokalu o powierzchni odpowiadającej co najwyżej 2,5 normom zaludnienia,

8. Za *dochód miesięczny* uważa się wszelkie dochody bez względu na źródło ich uzyskania po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz chorobowe, osiągnięte przez wszystkich członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w przydzielonym lokalu,
9. Dochód miesięczny ustala się w okresie kwalifikacji wniosku, przyjmując za jego podstawę potwierdzoną wielkość z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku. Dodatkowo dochód aktualizowany jest przed zawarciem umowy, jeżeli następuje to później niż 12 miesięcy po wpisaniu na listę oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego,
10. Przez *lokal socjalny* rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
11. Za *tytuł prawny* do innego lokalu mieszkalnego uznaje się:
 - prawo własności innego lokalu mieszkalnego,
 - posiadanie umowy najmu lub użyczenia lokalu mieszkalnego

TRYB POSTĘPOWANIA

1. Wnioski o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych podlegają opiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Rada Gminy Szemud, jako organ doradczy Wójta.
2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:
 - pełnomocnik Wójta Gminy
 - pracownik Referatu Oświaty, Kultury i Zdrowia
 - pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej
 - dwóch radnych wybieranych na okres kadencji
3. Ostatecznej kwalifikacji osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy i lokali socjalnych dokonuje Wójt Gminy Szemud
4. Referat Oświaty, Kultury i Zdrowia Urzędu Gminy prowadzi listy osób ubiegających się o:
 - przydział lokali mieszkalnych,
 - przydział lokali socjalnych,
 - zamianę lokali.

Listy te sporządzane są w terminie do 31 grudnia danego roku na rok następny i w miesiącu styczniu podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Szemud, na okres 14 dni.

- 4 Przed wywieszeniem listy te podlegają corocznej weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową wspólnie z Referatem Oświaty, Kultury i Zdrowia Urzędu Gminy.

§ 4

KRYTERIA JAKIE POWINNA SPEŁNIAĆ OSOBA UBIEGAJĄCA SIĘ O PRZYDZIAŁ LOKALU MIESZKALNEGO I SOCJALNEGO Z ZASOBÓW GMINY SZEMUD

O najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego z zasobów gminy Szemud może ubiegać się osoba :

1. Zameldowana na pobyt stały i faktycznie przebywająca na terenie gminy Szemud w okresie ostatnich 5 lat (dotyczy osób przybyłych na teren Gminy),
2. Mająca nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały,
3. Nie posiadająca tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

4. Której dochód miesięczny przypadający na jedną osobę w rodzinie ubiegającej się, nie przekracza najniższej emerytury, przy czym dla ubiegających się o najem lokalu socjalnego dochód ten nie może być wyższy niż 50 % najniższej emerytury i 75 % dla osoby samotnej, według danych z roku, w którym wniosek rozpatrywano.

Osoba ubiegająca się o najem lub dzierżawę lokalu/budynku z zasobu gminnego, powinna spełniać wszystkie wyżej wymienione kryteria łącznie.

§ 5

OSOBY, Z KTÓRYMI MOGĄ BYĆ ZAWIERANE UMOWY NAJMU LOKALI Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Umowy najmu mogą być zawierane z osobami :

1. Wstępującymi z mocy prawa w stosunek najmu,
2. Objętymi listą ubiegających się o najem lub dzierżawę lokalu mieszkalnego zasobu gminnego
3. ubiegającymi się o najem lokalu z przyczyn losowych takich jak np :
 - konieczność wyburzenia nieruchomości, z przyczyn niezależnych od ubiegającego się
 - wykonania prawomocnego wyroku sądu o eksmisję, w których zasądzone przyznanie lokalu mieszkalnego,
 - utrata lokalu w skutek klęski żywiołowej,
 - Którym należy dostarczyć lokal zamienny z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
 - Którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z realizacją inwestycji komunalnych.
 - Które opuściły Dom Dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a są zameldowane na pobyt stały na terenie gminy Szemud,
 - Pozostałe w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami lub osobami przysposobionymi w stosunku do dotychczasowego najemcy i poprzednio stale zamieszkałymi z najemcą przez okres ostatnich 2 lat, pod warunkiem, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - Pozostałe w mieszkaniu po zgonie najemcy, z którym miały zawartą w Urzędzie Gminy Szemud umowę o sprawowanie opieki nad najemcą i sprawowały ją przynajmniej przez 2 lata.
4. Ostateczną decyzję w tej sprawie podejmuje Wójt Gminy Szemud po zasięgnięciu opinii gminnej Komisji Mieszkaniowe lub Samorządu Mieszkańców Wsi,

§ 6

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU

Pierwszeństwo zawierania umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje :

1. Osobom znajdującym się na liście osób uprawnionych do zawarcia umów najmu przy czym:

2. Osobom, u których powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę w dotychczasowym miejscu zamieszkania jest mniejsza niż 5 m²,
3. Osobom, u których miesięczny dochód przypadający na jedną osobę w rodzinie ubiegającej się o przydział, jest mniejszy niż 75 % najniższej emerytury,
4. Osobom, którym ma być dostarczony lokal zamienny z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego w tym osobom, które ucierpiały w wyniku klęsk żywiołowych,
5. Osobom, które przekażą lokal dotychczas zajmowany do dyspozycji gminy, jeżeli w lokalu tym występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej, lub gdy wnioskodawca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

§ 7

ZAWIERANIE UMÓW NAJMU LOKALI SOCJALNYCH

- 1) Umowy najmu lokali socjalnych mogą być zawierane w pierwszej kolejności :
 1. Z osobami, które znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala im na wynajęcie lokalu na zasadach rynkowych,
 2. Z osobami podlegającymi przekwaterowaniu do lokalu socjalnego na podstawie wyroków sądowych, gdy sąd orzekł o uprawnieniu takiej osoby do otrzymania lokalu socjalnego,
 3. Z osobami pozbawionymi mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, klęsk żywiołowych, katastrof, pożarów itp. bez względu na wysokość dochodu,
 4. Z osobami opuszczającymi Dom Dziecka po osiągnięciu pełnoletniości, a zameldowanymi na pobyt stały na terenie gminy lub mającymi tu rodzinę.
- 2) W przypadku braku osób uprzywilejowanych kolejność zawierania umów najmu lokalu socjalnego ustala się według kolejności wpływu wniosków.

§ 8

ZAMIANY LOKALI

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą za zgodą wynajmującego dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkania :
 - o mniejszej powierzchni,
 - o niższym standardzie,
 - o większej powierzchni, przy czym w lokalu najemcy ubiegającego się o zamianę powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę jest mniejsza niż 5 m²,
 - położone na niższej kondygnacji, przy czym najemca lub osoba uprawniona do wspólnego zamieszkania jest inwalidą posiadającą orzeczenie komisji lekarskiej, stwierdzające inwalidztwo spowodowane stanem narządów ruchu,
2. W obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy np. usytuowania mieszkania w budynku pełniącym funkcję administracyjną.
3. Urząd Gminy Szemud prowadzi listę osób ubiegających się o zamianę. Realizacja zamian następuje w miarę posiadanych zasobów.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Funkcję wynajmującego w imieniu Gminy sprawuje Wójt Gminy Szemud .
2. Stawki czynszu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego własność Gminy ustala Wójt Gminy Szemud uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w szczególności:
 - 1) położenie budynku i warunki komunikacyjne miejscowości , w której lokal jest położony,
 - 2) położenie lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - 4) ogólny stan techniczny budynku,
- 3.. Wykaz czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu określa tabela Nr 1 stanowiąca załącznik i integralną część niniejszej Uchwały.
4. Zmiany stawek czynszu mogą być dokonywane raz do roku w terminie
 - 1) w miesiącu czerwcu - zmiana stawki podstawowej czynszu,
 - 2) lub styczniu danego roku ,w przypadku wykonania robót remontowo - modernizacyjnych poprawiających stan techniczny lokalu mieszkalnego.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szemud.

§ 11

Traci moc :uchwała nr VIII/57/2003 Rady Gminy Szemud z dnia 03 czerwca 2003 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności,

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Gminy Szemud
Nr XLVI/446/2010 z dnia
25.03.2010 r.

TABELA OCZYNSZOWAŃ MIESZKAŃ

	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Stawka bazowa czynszu	Położenie budynku		Położenie mieszk. w budynku		Stan techniczny w budynku	
			1. Korzystne	2. Niekorzystne	3. Korzystne	4. Niekorzystne	5. dobry	6. Poniżej przeciętnej
		+10	-10	+10	-10	+10	-10
1.	Mieszkanie wyposażone w w.c. z łazienką, c.o. lub ogrzewanie etażowe.	100						
2.	Mieszkanie wyposażone w w.c. z łazienką bez ogrzewania c.o. lub etażowego.	85						
3.	Mieszkanie wyposażone tylko w w.c. lub tylko w łazienkę.	70						
4.	Mieszkanie wyposażone tylko w instalację wod. – kanalizacyjną.	55						
ogółem								

1. korzystne położenie budynku – korzystne położenie w gminie, w miejscowości, dobre połączenie komunikacyjne,
2. niekorzystne położenie budynku – w miejscowości na peryferiach, słaba komunikacja,
3. korzystne położenie mieszkania w budynku – położone na parterze, I i II piętrze, nasłonecznione,
4. niekorzystne położenie mieszkania w budynku – mieszkanie ciemne, wilgotne,
5. dobry stan techniczny budynku- budynek niedawno remontowany np. wymieniony dach, okna w mieszkaniu,
6. poniżej przeciętny stan techniczny – budynek o dużym stopniu zniszczeniu, wymagający remontu.