UCHWAŁA NR XVIII.139.2016
RADY GMINY ODRZYWÓŁ

z dnia 30 grudnia 2016 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Odrzywół

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15, art. 40, ust. 2, pkt 3 i art. 41, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579), oraz art. 21, ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), uchwala się:

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzone jest na podstawie:

1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony mają osoby:

1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrof, pożaru lub innych zdarzeń losowych;

2) podlegające przekwaterowaniu z dotychczas zajmowanego lokalu do lokalu zamiennego, z powodu przeznaczenia budynku lub lokalu na inne potrzeby, wynikające z działań Gminy.

3) zatrudniane ze względu na potrzeby Gminy;

2. Osób wymienionych w ust. 1 nie dotyczy kryterium dochodowe.

§ 3. 1. W następnej kolejności lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą zostać oddane w najem na czas nieoznaczony osobom, spełniającym następujące warunki:

1) dochodowe – wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza w skali miesiąca:

a) w gospodarstwie jednoosobowym - 150 % najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym - 100 % najniższej emerytury, w przeliczeniu na 1 osobę.

2) mieszkaniowe - powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu przypadającego na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m² lub zamieszkiwany lokal nie nadaje się do dalszej eksploatacji.

§ 4. Umowa na wynajem lokalu mieszkalnego z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony chyba, że lokator żąda zawarcia umowy na czas oznaczony.

§ 5. 1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej w wysokości do dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

Nie dotyczy to umowy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego i zawieranej w związku ze zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez uwzględnienia jej waloryzacji.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego wynikających z tytułu najmu lokalu.

§ 6. Decyzję w sprawie wynajęcia danego lokalu mieszkalnego podejmuje każdorazowo Wójt Gminy.

§ 7. Lokale mieszkalne o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

§ 8. Osoby ubiegające się o najem lokalu socjalnego winny spełniać jeden z następujących warunków:

1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;

2) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru;

3) znajdują się w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej, a wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza w skali miesiąca:

a) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym - 75 % najniższej emerytury, w przeliczeniu na **1 osobę.**

§ 9. Lokale socjalne wynajmowane będą na czas określony, nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością przedłużenia na następny okres jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

§ 10. Za gospodarstwo domowe i jego dochód należy rozumieć gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 ze zm.).

§ 11. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na dokonanie przebudowy lokalu, jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje pogorszenia warunków korzystania z niego przez innych najemców oraz o ile przepisy prawa budowlanego zezwolą na jej wykonanie.

2. W takim przypadku najemcy przysługuje zwrot kosztów po uprzednim rozliczeniu kosztów na podstawie rachunków. Koszt remontu może być zwrócony w postaci zaniechania czynszu oraz opłat za centralne ogrzewanie do zatwierdzonej kwoty wysokości kosztów remontu.

§ 12. Pracownicy Gminy lub jednostek organizacyjnych Gminy zajmujący lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Odrzywół na podstawie umowy najmu na czas trwania stosunku pracy w przypadku ustania zatrudnienia zobowiązani są opróżnić mieszkanie stanowiące przedmiot umowy w terminie 3-ch miesięcy od dnia ustania zatrudnienia i wyprowadzić się do poprzedniego miejsca zamieszkania lub do innego lokalu.

§ 13. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m^2 powierzchni użytkowej określa Wójt Gminy Odrzywół w formie zarządzenia.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich mieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatorów bez względu na przeznaczenie i sposób używania.

3. Czynsz obejmuje: opłatę za korzystanie z lokalu, podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku oraz utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 14. 1. Ustala się:

1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu **:**

a) brak wody w lokalu (instalacji wodociągowej) - 10%,

b) brak kanalizacji w lokalu - 5%,

c) brak centralnego ogrzewania - 5%,

d) brak ciepłej wody - 5%,

e) brak WC - 10%,

f) brak łazienki - 5%,

g) stale utrzymująca się temperatura w lokalu poniżej plus 21º C, ale nie mniej niż plus 18º C – 10%,

h) stale utrzymująca się temperatura w lokalu poniżej plus 18º C – 20%.

2) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

a) położenie budynku w centrum miejscowości siedziby gminy - 10%.

2. Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 30% jej wartości.

§ 15. Oprócz ustalonej stawki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego wynajmujący zobowiązany jest do uiszczania opłat dodatkowych niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 16. Czynsz najmu opłacany jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemne ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 17. 1. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu wypowiadając wysokość dotychczasowego czynszu lub innych opłat najpóźniej, na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. Na żądanie lokatora właściciel jest obowiązany podać przyczynę podwyższenia opłat za używanie lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Uprawnienie to nie dotyczy czynszu lub innych opłat, jeżeli nie przekraczają one 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 18. 1. Wydanie lokalu mieszkalnego najemcy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierające opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach lokalu.

2. Protokół zdawczo-odbiorczy jest załącznikiem do umowy najmu.

3. Stan lokalu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 1 stanowi podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu najmu.

§ 19. 1. Tryb rozpatrzenia wniosku o najem lokalu rozpoczyna się od złożenia wniosku przez zainteresowanego.

2. Wnioski o najem lokalu są wpisywane do rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny lub socjalny i są rozpatrywane wg. kolejności, o której mowa w § 2 i 3 niniejszej uchwały.

3. W przypadku posiadania wolnego lokalu socjalnego kwalifikacji osób do wynajmu dokonuje Wójt, po zasięgnięciu opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Odmowa przyjęcia proponowanego lokalu przez osobę wpisaną do rejestru, powoduje wykreślenie z rejestru osób oczekujących na lokal.

§ 20. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy są zobligowane do opuszczenia zajmowanego lokalu lub do złożenia wniosku o jego przyznanie

2. Umowa najmu może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1 o ile spełniają kryteria opisane w niniejszych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Odrzywół.

§ 21. Informację o zawartych umowach podaje się do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Odrzywole na okres 14 dni od dnia zawarcia umowy celem zapewnienia jawności postępowania.

§ 22. Administrowanie oraz zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy wykonuje Urząd Gminy w Odrzywole.

§ 23. Umowy o wynajęcie lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy zawiera Wójt Gminy Odrzywół.

§ 24. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwała mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Odrzywół

§ 26. Traci moc Uchwała Nr XVII/143/2001 Rady Gminy Odrzywół z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Odrzywół i Uchwała Nr XXII/162/2005 Rady Gminy Odrzywół z dnia 21 kwietnia 2005 roku w sprawie wprowadzenia zmian w uchwale Nr XVIII/135/2004 Rady Gminy Odrzywół z dnia 7 grudnia 2004 r. dotyczących uchwalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Odrzywół oraz Uchwała Nr XXI/138/2009 Rady Gminy Odrzywół z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie wprowadzenia zmian w uchwale Nr XVIII/135/2004 z dnia 7 grudnia 2004 r. dotyczących uchwalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Odrzywół.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dziennik Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY

mgr Stanisław Gapys