

**UCHWAŁA NR 48/VI/2011
RADY MIEJSKIEJ W KALETACH**

z dnia 19 maja 2011 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1 i ust.2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Kaletach uchwala:

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

§ 3. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego lokale mogą zostać przeznaczone na:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale zamienne.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stanowiskiem pracy

§ 4. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół należących do gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły, w pierwszej kolejności mogą być najmowane przez nauczycieli i pracowników nie będących nauczycielami, zatrudnionych w szkołach na czas trwania stosunku pracy w szkole oraz przez emerytowanych nauczycieli.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, określonego w ust. 1, należy kierować do dyrektora szkoły, w której znajduje się lokal.

3. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, będą zawierane przez dyrektorów szkół, po uzyskaniu upoważnienia Burmistrza.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali

§ 5. 1. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym),
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stałych ludzi,
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. O najem lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym),
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stałych ludzi.
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 3 zalicza się dochody przeliczane na członka rodziny wnioskodawcy według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

§ 6. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce bądź w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

§ 7. 1. Wysokość czynszu zostaje obniżona o 20% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość czynszu zostaje obniżona o 50% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Przepis § 5 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązane są złożyć wniosek w Urzędzie Miejskim w Kaletach.

2. Wniosek zostaje zarejestrowany w Wydziale ds. Organizacji i Logistyki oraz Gospodarki Lokalowej, który analizuje jego kompletność i zgodność z przepisami prawa.

3. Zarejestrowane wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Miasta.

4. Osoby składające wniosek, pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta, zostają wpisane na listę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. Lista ta znajduje się w Wydziale ds. Organizacji i Logistyki oraz Gospodarki Lokalowej.

5. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku.

6. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Miasta Kalety do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

8. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania oraz w terminie do końca grudnia każdego roku, dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach. W przypadku niedokonania aktualizacji wniosku osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.

9. Z uwzględnieniem § 6 wolny lokal mieszkalny zostanie przydzielony osobie ujętej na liście oczekujących na przydział po przedłożeniu aktualnego zaświadczenia o dochodzie w gospodarstwie domowym, którego wysokość nadal uprawnia do zawarcia umowy najmu.

10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Kalety może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety

§ 9. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) w sytuacji nadmiernego zagęszczenia lokalu,
- 2) gdy powstaną warunki rodzinne uzasadniające zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) które ze względów zdrowotnych kwalifikują się do zamieszkania w innym lokalu.

3. Burmistrz Miasta może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

4. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

5. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny lokal niezasiedlony z tych zasobów.

6. Nie dopuszcza się zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu gminy z lokalem spoza tego zasobu.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, o którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy

§ 10. Zawiera się umowy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, o którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:

- stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 5 lat,
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu,
- utrzymują lokal w należytym stanie technicznym,
- nie zakłócają porządku domowego,
- spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 11. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być:

- podzielony na mniejsze lokale,
- wynajęty za czynsz ustalony w drodze przetargu publicznego nieograniczonego. Wysokość stawki wywoławczej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określa każdorazowo Burmistrz Miasta.

Postanowienia końcowe

§ 12. W sprawach nieuregulowanych uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy 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 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kalety.

§ 14. Traci moc uchwała Nr 238/XXXII/2002 z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety oraz uchwała Nr 245/XXXIII/2007 Rady Miejskiej w Kaletach z dnia 18 czerwca 2002 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr 238/XXXII/2002 z dnia 23 kwietnia 2002 r.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kaletach

inż. Eugeniusz Ptak