



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 października 2015 r.

Poz. 5820

UCHWAŁA NR XI/59/2015 RADY GMINY OSIEK

z dnia 30 września 2015 roku

w sprawie: ustalenia zasad wynajmu oraz polityki czynszowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osiek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), oraz art. 21 ust. 2 pkt 4 i art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza ustala:

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osiek.
2. Zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Osiek tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale mieszkalne, zamienne, socjalne i tymczasowe pomieszczenia określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 5a, 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) zwana w dalszej części uchwały "ustawą".

§ 3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów brutto członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek

§ 4. 1. Gmina Osiek gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie Gminy.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy z osobą nie zameldowaną na terenie Gminy, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Osiek z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane na czas nieokreślony.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego następuje na wniosek złożony przez zainteresowane osoby na dziennik podawczy w sekretariacie Urzędu Gminy.

3. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego upoważniony jest Wójt Gminy Osiek.

§ 6. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która spełnia, co najmniej jeden z poniższych warunków:

1. zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
2. utraciła mieszkanie z przyczyn losowych, tj. pożaru, powodzi, wichury itp.,
3. posiada stałe zameldowanie na terenie Gminy Osiek od co najmniej pełnego roku.
4. osiąga dochód w przeliczeniu na najemcę w wysokości nie niższej niż 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 7. 1. W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego, umowę na ten lokal zawiera się w pierwszej kolejności z osobą mającą takie orzeczenie.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
4. Osoby bez stałego źródła dochodu mogą być zakwalifikowane wyłącznie tylko do najmu lokalu socjalnego.

§ 8. 1. Za zgodą wynajmującego, Najemca może dokonać zmiany lokalu na inny lokal w ramach wolnych zasobów mieszkaniowych.

2. Nie można dokonywać zmiany lokali, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi.

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.

§ 9. 1. Decyzje o zakwalifikowaniu pomieszczenia tymczasowego do wynajmu podejmuje Wójt Gminy Osiek.

2. Pomieszczenie tymczasowe powinno spełniać następujące warunki:

- 1) nadawać się do zamieszkania,
- 2) zapewniać co najmniej 5m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę,
- 3) w miarę możliwości znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane,
- 4) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
- 5) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
- 6) posiadać możliwość ogrzewania,
- 7) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
- 8) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

3. Najem pomieszczeń tymczasowych odbywa się na podstawie umowy najmu na czas oznaczony.

Rozdział 3. Zasady polityki czynszowej

§ 10. Wysokość stawki bazowej czynszu za wynajem 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osiek ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Osiek.

§ 11. 1. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz wartość odtworzeniową budynku.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 12. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według załącznika nr 1 do uchwały.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 13. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 2) lokalu z w.c. - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spluczki. Dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 3) lokalu z łazienką - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo - kanalizacyjną, zimną i ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiającą zainstalowanie wanny, brodzika, natrysku. Dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 4) lokal z centralnym ogrzewaniem - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie za pomocą instalacji dostarczających energię cieplną z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu,
- 5) lokal bez gazu przewodowego - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny znajdujący się w budynku nieposiadającym instalacji gazowej lub lokal, w którym z przyczyn technicznych brak jest możliwości podłączenia instalacji gazowej.

§ 14. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 15. Stawki czynszu będą ustalone wg następujących zasad:

- 1) Wójt Gminy Osiek nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,
- 2) Podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Małopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, w drodze obwieszczenia.

§ 16. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczeń tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający powstanie czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

4. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu.

§ 18. Wysokość czynszu jest obliczona na podstawie iloczynu stawki i powierzchni użytkowej.

§ 19. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiek .

§ 22. Traci moc Uchwała Nr XIX/112/2000 Rady Gminy Osiek z dnia 22 listopada 2000 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne oraz Uchwała Nr XI/78/2004 Rady Gminy Osiek z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie: uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2004-2009 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady
Jerzy Czerny