

UCHWAŁA NR 247/XXIV/09

Rady Gminy Słupno

z dnia 30 marca 2009

w sprawie: utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słupno w latach 2009-2013 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm), w związku z art. 4, art. 20 ust. 1 i 3 oraz art. 21 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§1

1. Tworzy się mieszkaniowy zasób gminy Słupno wg załącznika nr 1 do niniejszej uchwały w skład którego wchodzi lokale stanowiące własność gminy Słupno
2. Uchwała się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Słupno na lata 2009-2013 określony w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Słupno określone w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupno.

§3

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Kuchta E
Elżbieta Kuchta

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu Cywilnego w celu realizacji zadania własnego gminy jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy jest niezbędne do określenia sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, sporządzenia analizy potrzeb w tym zakresie a także do prowadzenia właściwych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Elżbieta E
Elżbieta Kuchta

RADA GMINY
09-472 SŁUPNO
pow. płocki
woj. mazowieckie

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy w Słupnie

Nr 267/XXI/08 z dnia 30 marca 2008

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY SŁUPNO

L p.	Adres budynku	Nr działki	Powierzchnia działki w ha	KW	Liczba lokali	Ilość osób zameldowanych	Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	Uwagi
1.	Słupno ul. Topolowa 10	152/61	1,9760	72576	8	25	221,05	
2.	Słupno ul. Topolowa 12	152/61	1,9760	72576	4	17	164,36	
3.	Słupno ul. Kościelna 18	70/7	0,38	64405	2	16	91,20	
4.	Liszyno ul. Wawrzyńska Sikory	175	0,96	73444	3	4	120,00	
5.	Liszyno ul. Poprzeczna	249/3	0,1936	90222	2	5	67,13	
6.	Wykowo	197	0,52	74771	1-świetlic a wiejska	4	52,90	

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Elżbieta Kuchta
Elżbieta Kuchta

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2009-2013

ROZDZIAŁ I

Celem uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosowanie instrumentów finansowych przedsięwzięć, mających na celu efektywne gospodarowanie istniejącymi mieszkaniem, popieranie działań mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, przeciwdziałanie bezdomności, popieranie działań zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych jak również zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny o niskich dochodach.

Niniejszy program jest kontynuacją wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2003-2008.

Zasady polityki mieszkaniowej gminy będą podlegały aktualizacji i weryfikacji, w miarę zmian warunków, regulacji prawnej oraz zmian sytuacji społeczno-ekonomicznej mieszkańców gminy.

Ilekoć w programie jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób komunalny gminy Słupno.
3. Lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
4. Lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia 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.

5. Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek.
6. Wc – należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie sedesu i spłuczki.
7. Centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych (również instalację w 1 mieszkaniu).

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA DOT. WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy spełniają funkcję mieszkań o charakterze powszechnym.

Gmina Słupno posiada w dniu uchwalenia programu 20 mieszkań:

Słupno

1. budynek mieszkalny - ul. Topolowa 10 – 8 lokali mieszkalnych o pow. 221,05 m², budynek murowany, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, stan techniczny budynku zadowalający
2. budynek mieszkalny - ul. Topolowa 12 – 4 lokale mieszkalne o pow. 164,36 m², budynek o konstrukcji drewnianej, stan budynku niezadowalający,
3. budynek mieszkalny - ul. Kościelna – 2 lokale mieszkalne o pow. 91,20 m², budynek murowany, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, stan techniczny zadowalający,

Liszyno

4. budynek mieszkalny - ul. Wawrzyńca Sikory - 3 lokale mieszkalne o pow. użytkowej 120 m², (aktualnie zamieszkuje jedna rodzina), wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, odprowadzenie ścieków do szamba, stan techniczny zadowalający,
5. budynek mieszkalny - ul. Poprzeczna - 2 lokale mieszkalne o pow. 67,13 m², budynek murowany, stan techniczny zadowalający,

Wykowo

6. jeden lokal mieszkalny przy istniejącej świetlicy wiejskiej o pow. 52,90 m², budynek murowany wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, odprowadzenie ścieków do szamba, stan techniczny dobry.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

Z powyższych danych wynika, że gmina posiada 20 mieszkań o łącznej powierzchni 716,64 m². Stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego ocenia się jako bardzo zróżnicowany.

Realizacja nowych inwestycji:

1. Budowa budynku mieszkalnego z 10 lokalami mieszkalnymi w tym 7 lokalami socjalnymi w Słupnie ul. Topolowa. Planowana budowa budynku socjalnego przewidziana jest dla rodzin mieszkających w budynku zagrożonym w Słupnie ul. Topolowa 12 i dla rodzin w trudnej sytuacji materialnej.
2. Budowa kolejnego budynku mieszkalnego z lokalami socjalnymi przewidywana jest w latach 2012-2013.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCEJ ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Za priorytetowe uznaje się remonty i naprawy określone w art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, dot. usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Zakres robót remontowych oraz ich szacunkowy koszt wykonania określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu.

1. Remonty i modernizacje:
W latach 2009-2013 przewiduje się wykonanie bieżących remontów budynków umożliwiające utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację, w oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe.
2. Rozbiórka istniejącego budynku socjalnego w Słupnie ul. Topolowa 12.

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Ilość sprzedawanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach i w poszczególnych budynkach będzie uzależniona od ilości złożonych wniosków o ich nabycie, przy zachowaniu prawa pierwszeństwa nabycia przez ich najemców

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale socjalne
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynków.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
4. Opłaty niezależne od właściciela mogą być przez niego pobierane w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników zmieniających ich wartość użytkową, przy czym nie dotyczą one stawki czynszu za lokale socjalne.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu, a w szczególności dotyczącą ogólnego stanu technicznego budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje techniczne:

 - a) woda – 10%
 - b) kanalizacja – 15%
 - c) centralne ogrzewanie – 10%
 - d) ciepła woda – 10%
 - e) wydzielony wc – 10%
6. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zwaną stawką bazową ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
7. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
8. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

9. Stawki czynszu za lokal socjalny nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega zmniejszeniu wg czynników zmieniających stawki czynszu.
11. Wójt Gminy może na wniosek najemcy stosować doraźne ulgi w opłacie czynszu. Najemca ubiegający się o uzyskanie ulgi (odroczenia, rozłożenia na raty, umorzenia odsetek) obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Sprawując zarząd Wójt Gminy kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.
3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
4. Wójt Gminy powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
 - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych,
 - zagospodarowania terenów wokół budynków,
 - wykonania różnych prac z udziałem najemców.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz środki budżetowe gminy.
2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów.
3. Koszty remontów obciążają budżet gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na każdy rok budżetowy.

ROZDZIAŁ VIII

POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

1. Budowę budynku mieszkalnego z 10 lokalami mieszkalnymi, w tym z 7 lokalami socjalnymi.
2. Dokonywanie remontów budynków w celu utrzymania stanu technicznego zasobu lokali w bezpiecznym stanie technicznym.
3. Wspieranie wszelkich inicjatyw społecznych w zakresie właściwej gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym.
4. Budowę budynku mieszkalnego z 10 lokalami mieszkalnymi socjalnymi.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Gminy

Kuchta e

Elżbieta Kuchta

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SŁUPNO

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Słupno zwane dalej lokalami będą oddawane w najem zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) – zwana dalej ustawą.
2. Lokale mogą być oddane w najem na czas nieokreślony osobom w trudnej sytuacji życiowej, nie posiadającym wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do lokalu lub domu mieszkalnego, osobom które nie są posiadaczami samoistnymi lokalu mieszkalnego bądź nie mają prawa do zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym.
3. Pierwszeństwo w otrzymaniu mieszkania będzie przysługiwało osobom:
 - a) niepełnosprawnym lub rodzinom z osobami niepełnosprawnymi,
 - b) samotnie wychowującym nieletnie, uczące się dzieci,
 - c) emerytom i rencistom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, nie mających prawa do zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym,
 - d) usamodzielniającemu się wychowankowi placówki opiekuńczej lub szkolno – opiekuńczej, który w okresie ostatnich trzech lat opuścił placówkę.
4. Osoby, którym będzie przysługiwało pierwszeństwo w zawarciu umów najmu powinny spełnić łącznie następujące warunki:
 - a) być zameldowane i zamieszkiwać na terenie gminy Słupno,
 - b) wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie może przekraczać 175% najniższej emerytury lub 225% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego,
 - c) zamieszkiwać w trudnych warunkach mieszkaniowych, t.j.
 - powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m², a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m²,
 - zamieszkiwać w budynkach zagrażających bezpieczeństwu przebywających w nich osób
5. Lokale socjalne mogą być oddane w najem na okres do 3 lat, na zasadach określonych w art.22-25 ustawy. Przedłużenie okresu najmu lokalu socjalnego może nastąpić na wniosek najemcy, po jego zweryfikowaniu, na okres nie dłuższy niż do 3 lat.

6. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - b) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
 - c) w ostatnich trzech miesiącach osiągnęły średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100% najniższej emerytury zaś w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 150% najniższej emerytury, ustalony w sposób jak do celów przyznania dodatku mieszkaniowego,
 - d) spełniają punkty 1-5 niniejszych zasad
7. Przez lokal socjalny rozumiemy lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie, zgodnie z art.2 ust.1 pkt.5 ustawy.
8. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy dokonywana będzie w przypadku przeprowadzania niezbędnych remontów mieszkania bądź budynku na okres przeprowadzonego remontu. Lokal zamienny powinien być wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.
9. Zamiana pomiędzy najemcami lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana na wniosek najemców za zgodą Wójta Gminy.
10. Wnioski o przydział lokalu należy składać do Urzędu Gminy.
Decyzję w sprawie przydziału lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy po uzyskaniu opinii Komisji Oświaty Polityki Społecznej i Bezpieczeństwa Rady Gminy i zbadaniu:
 - a) dotychczasowych warunków mieszkaniowych wnioskodawcy,
 - b) warunków materialnych i rodzinnych wnioskodawcy,
 - c) sytuacji osobistej i rodzinnej wnioskodawcy.
11. W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania, osoby pozostające w mieszkaniu w tym dniu wchodzi w prawa najemcy, które w okresie 2 miesięcy są zobowiązane do uregulowania tytułu prawnego, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w punkcie 2, 4 lit. a i b.
12. W przypadku nie dopełnienia obowiązku, o którym mowa w punkcie 11 gmina wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu.
W przeciwnym wypadku gmina wystąpi do Sądu z powództwem o nakazanie przez Sąd opróżnienia lokalu.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Elżbieta Kuchta
Elżbieta Kuchta