

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2011–2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.) Rada Gminy Łabowa uchwała, co następuje:

§1

Uchwała program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2011-2017 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łabowa.

§4

Traci moc uchwała Nr III/22/06 Rady Gminy Łabowa z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007 – 2014 oraz uchwała Nr XLV/242/02 Rady Gminy Łabowa z dnia 1 sierpnia 2002r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002 – 2006 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§5

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marek Stanisław
Marek Stanisław

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ŁABOWA
NA LATA 2011 – 2017**

W S T Ę P

1. Postanowienia ogólne.

1.1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabowa na lata 2011 - 2017.

1.2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Łabowa w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminnego,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa.

1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1.1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabowa objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Łabowa.

1.1.2. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabowa na dzień 31 grudnia 2010r. stanowi 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 753,13 m².

Tabela 1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba lokali
1	Czaczów nr 67	55	1
2	Kotów nr 2	62,32	1
3	Łabowa nr 159	171,62	3
4	Łabowa nr 123	79,70	1
5	Łabowiec nr 15	53,15	1
6	Maciejowa nr 83	63,86	1

7	Nowa Wieś nr 52	46,78	1
8	Nowa Wieś nr 96	47,55	1
9	Roztoka Wielka nr 20	67	1
10	Roztoka Wielka nr 19	106,15	2
OGÓLEM		753,13	13

1.1.3. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego wyodrębnia się:

- mieszkanie chronione – przyznawane na podstawie decyzji administracyjnej
- lokale mieszkalne przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy z osobami zatrudnionymi w gminnych jednostkach oświatowych, ochrony zdrowia, innych jednostkach organizacyjnych wykonujących zadania na rzecz Gminy - 7 lokali co przedstawia poniższa tabela 2.

Tabela 2.

Lp.	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Liczba lokali
1	Czaców nr 67	Mieszkanie służbowe	1
2	Łabowa nr 159	Mieszkanie służbowe	3
3	Maciejowa nr 83	Mieszkanie służbowe	1
4	Nowa Wieś nr 52	Mieszkanie służbowe	1
5	Nowa Wieś nr 96	Mieszkanie służbowe	1
6	Roztoka Wielka nr 19	Mieszkanie chronione	1

1.1.4. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa, w poszczególnych latach, wyszczególnioną w tabeli 3.

Tabela 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa w latach 2011 - 2017.

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	13	12	11	11	10	10	10

1.1.5. Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia działań wykwaterowania z budynków zagrożonych.

Uwzględniono także planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011 - 2017.

1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych okresowych przeglądów stanu technicznego wskazuje, że 50% lokali mieszkalnych z zasobu mieści się w starych drewnianych budynkach wybudowanych przed i po 1940 roku.

1.2.1. Struktura wiekowa budynków komunalnych, wyposażenie techniczne

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków komunalnych wg stanu na dzień 31.12.2010r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat			
	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000
Liczba budynków	2	3	4	1
Procentowy udział ilości budynków	20 %	30%	40%	10%

Wykres 1. Struktura wiekowa komunalnych budynków mieszkalnych w ujęciu graficznym.

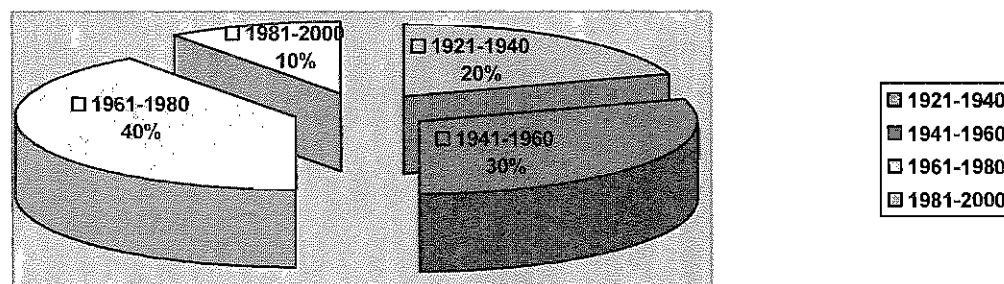


Tabela 5. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych.

Adres lokalu	Wyposażenie techniczne			
	bieżąca woda	gaz	CO	kanalizacja
Czaczów nr 67	x	-	-	x
Kotów nr 2	x	-	-	x
Łabowa nr 159	x	-	x	x
Łabowa – nr 123	x	x	-	x
Łabowiec nr 15	x	-	-	x
Maciejowa nr 83	x	x	x	x
Nowa Wieś – nr 52	x	-	x	x
Nowa Wieś nr 96	x	x	x	x
Roztoka Wielka nr 20	x	-	x	x
Roztoka Wielka nr 19	x	-	-	x

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

2.1. Zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych.

2.2. Analiza potrzeb :

- w zakresie wskazania lokalu dla osób z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego - *nie odnotowano nakazu*,
- w zakresie wskazania lokalu zamiennego dla mieszkańców zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania - *nie odnotowano przypadku*.

2.3. W prognozowanym okresie nie przewiduje się przyrostu nowych i odzyskiwanych lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Informacje ogólne.

1.1. Zdecydowana większość lokali mieszkalnych wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

1.2. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów

2.1. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków w których znajdują się lokale mieszkalne , niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na wykonanie kapitalnych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich jedynie prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii.

2.2. Przeprowadzane są okresowe kontrole, wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

Brak na terenie gminy zamiennych lokali pozwala jedynie na przeprowadzanie niezbędnych remontów i napraw w zakresie:

- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

1.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywała się w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1.2. W związku z dużymi potrzebami remontowymi lokali mieszkalnych, wskazanym jest przeznaczać środki pozyskane ze sprzedaży lokali w całości na remonty substancji mieszkaniowej Gminy Łabowa. Działanie takie pozwoliłoby na znaczne zwiększenie przeprowadzanych remontów i modernizację.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

2.1. Realizacja sprzedaży

Nie wyklucza się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w przypadkach:

- uzasadnionym interesie lokatora,
- uzasadnionym interesie gminy.

2.2. W razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- wielkość zasobu, który może być objęty,
- ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej.

1.1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Łabowa do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

1.2. Dla Gminy Łabowa wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany jest przez Wojewodę Małopolskiego.

1.3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Łabowa, w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

1.4. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku, i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

1.5. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Łabowa. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Wójt Gminy Łabowa w drodze zarządzenia. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

1.6. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

2.1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Łabowa ustalane są przez Wójta Gminy Łabowa z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Podstawową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się jak dla mieszkań wyposażonych w instalację wodnokanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz łazienkę.

2.1.1. Stawkę czynszu obniża się za:

- Lokalizację mieszkania w starych budynkach drewnianych o 5%,
- Brak łazienki i WC o 15%
- Brak centralnego ogrzewania o 5%

2.1.2. Stawkę czynszu podwyższa się:

- 5% za wyposażenie mieszkania w instalację gazową.

2.2. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

2.3. Podwyższanie czynszu albo 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.

2.4. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach:

- Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk.
W stosunkach najmu lokali socjalnych zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.
- Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nie przekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej.

2.5. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

- zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - 1,5 % nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
 - 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

aż do ich pełnego zwrotu;

- godziwy zysk.

3. Warunki obniżania wysokości czynszu.

3.1. Szczegółowe zasady obniżania czynszu będą określane uchwałą Rady Gminy w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa.

3.2. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3.3. Wskaźnik obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3.4. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,
- są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- zajmują lokale socjalne.

3.5. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.

3.6. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.

3.7. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

3.8. Obniżka czynszu może być przyznana na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

4.1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Wójta Gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

4.2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.

4.3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

5. Zaległości w opłaceniu czynszów.

5.1. Na uzasadniony wniosek najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu, poprzez umarzenie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa stosowna uchwała Rady Gminy w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności z tytułu należności pieniężnych do których nie stosuje się przepisów Ustawy z dn. 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa, udzielania innych ulg w spłaceniu tych należności oraz wskazanie organu do tego uprawnionego.

5.2. W związku z wejściem w życie nowej Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r, o finansach publicznych, powinny być wydane nowe przepisy wykonawcze dotyczące zasad umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności dłużników oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej z tego tytułu (art. 59 ustawy).

5.3. Podstawowym zadaniem w zakresie ściągania należności w okresie obowiązywania „Programu” będzie stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia, poprzez wzniesienie i usprawnienie działań windykacyjnych.

5.4. Zakłada się osiągnięcie w kolejnych latach poprawy wartości wskaźnika wpłacanych czynszów w stosunku do ich przypisów tak, aby w roku 2017 **zrównoważyć** wpływy z wysokością tych przypisów (wskaźnik = 100%).

6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

6.1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

6.2. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłoby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

7. Pomieszczenia tymczasowe.

7.1. Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego, Gmina podejmuje działania określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r., dotyczącym szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe (Dz.U. z dnia 31 stycznia 2005 r. Nr 17, poz. 155).

7.2. W przypadkach, w których w wyniku postępowania sądowego o eksmisję osoba eksmitowana nie otrzyma uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego podejmowane będą działania polegające na:

- wezwaniu eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- wskazaniu pomieszczenia tymczasowego na okres do 6 miesięcy.

Opłaty ustala się na 50% stawki czynszu obowiązującego w danym lokalu + opłaty za media.

7.3. W szczególnych przypadkach, dla zapewnienia realizacji wyroku sądowego do eksmisji bez uprawnienia do lokalu socjalnego, Gmina wynajmie pomieszczenie od innego podmiotu na okres nie dłuższy niż 5 dni, a kosztami najmu obciąży eksmitowanego.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

1.1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Łabowa.

1.2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

2.1. W celu nie podrażania kosztów zarządzania oraz wyeliminowania uciążliwości dla najemców nie planowane są zmiany w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Łabowa.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

1.2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów czynszowych z lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być dotacje i wpływy ze sprzedaży lokali oraz pożyczki na prace termoizolacyjne, np. z WFOŚiGW, środki unijne, inne środki.

ROZDZIAŁ VII

Planowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2011-2017

1. Wysokość wydatków na kolejne lata obowiązywania programu określana będzie w corocznych projektach budżetu, przy uwzględnianiu koniecznych kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatków inwestycyjnych.

ROZDZIAŁ VIII

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabowa

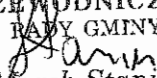
1.1. Za celowe uznaje się stworzenie możliwości spłaty zaległych zobowiązań z tytułu czynszu poprzez wykonywanie przez zadłużonych najemców prac remontowych takich jak:

- malowanie klatek schodowych,
- naprawa elewacji do wysokości 2 metrów,
- naprawa ciągów komunikacyjnych.

1.2. W miarę możliwości technicznych i finansowych Gmina podejmie działania, aby do roku 2017 wyposażyć w wewnętrzną instalację gazową lokale mieszkalne nie posiadające jej a istnieje przyłącz do budynku w którym mieści się lokal.

1.3. Innymi działaniami Gminy mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe
- popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego tj. indywidualnego, spółdzielczego, społecznego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Marek Stanisław

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁABOWA

WSTĘP

Postanowienia ogólne.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu wyłącznie na rzecz osób fizycznych.
2. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Łabowa posiadających:
 - stałe zameldowanie w gminie
 - osób bezdomnych, których ostatnio miejscem zameldowania był teren Gminy Łabowa
 - osób bez zameldowania, związanych z Gminą przez okres ostatnich 5 lat.

ROZDZIAŁ I

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania, oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dochodów dla sierot

zpełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

ROZDZIAŁ II

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. O przydział mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, bezdomne zamieszkujące na terenie Gminy Łabowa, spełniające następujące warunki:

- brak samodzielnego mieszkania (nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),
- zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

ROZDZIAŁ III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, uważa się:

- osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego lub w lokalach w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15m²;
- osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- osoby, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy Łabowa przez okres co najmniej pięć ostatnich lat.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałymi w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) zobowiązanymi do zwolnienia lokali służbowych w związku z ich przejściem na emeryturę;
- 6) zatrudnionymi w gminnych jednostkach oświatowych, ochrony zdrowia, innych jednostkach organizacyjnych wykonujących zadania na rzecz Gminy.

4. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

5. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) osoby nie posiadające mieszkań;
- 3) osoby, które mają udokumentowane stałe zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięć ostatnich lat.

6. Przy wynajmie mieszkań związanych ze stosunkiem pracy (lokale mieszkalne w budynkach oświatowych oraz w budynku ośrodka zdrowia), stosuje się następujące zasady:

- 1) umowy najmu mieszkań na czas nieokreślony zawierane będą z osobami zatrudnionymi w gminnych jednostkach organizacyjnych na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony.
- 2) w przypadku umów na czas określony najem lokalu obejmował będzie czas trwania umowy o pracę.
- 3) nauczycielom – najemcom mieszkań, z którymi nawiązano umowy na czas nieokreślony, przysługiwać będą prawa wynikające z karty nauczyciela.
- 4) w wyjątkowych sytuacjach, po zaspokojeniu potrzeb osób wymienionych pod pkt.1-3, lokal mieszkalny usytuowany w budynku szkolnym lub budynku ośrodka zdrowia może być wynajęty osobie nie zatrudnionej w gminnych jednostkach organizacyjnych, jeśli spełnia kryteria, o których mowa w nin. rozdziale.

ROZDZIAŁ IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:
 - 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
 - 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

ROZDZIAŁ V

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

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa składają podanie o przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego w siedzibie Urzędu Gminy Łabowa i zostają ujęte po pozytywnym zaopiniowaniu na liście osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na liście przydziału lokalu mieszkalnego.
3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej, warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Łabowa może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.
5. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego następuje w przypadku ustalenia, że:
 - 1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
 - 2) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym,
 - 3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Łabowa
6. Lista uprawnionych do ubiegania się o przydział podlega weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku i zostaje podana do publicznej wiadomości tj. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

ROZDZIAŁ VI

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

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

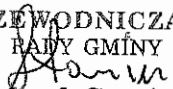
ROZDZIAŁ VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabowa tworzą lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80m².

ROZDZIAŁ VIII

1. W sprawach nieuregulowanych obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Marek Stanisław