

RADA GMINY OPATOWIEC
ul. Rynek 3
28-520 OPATOWIEC

Uchwała Nr XIX/121/2012
Rady Gminy Opatowiec
z dnia 30 marca 2012 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatowiec na lata 2012 – 2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art.7 ust.1, pkt. 7, art.18 ust.2 pkt.6 i 15, art. 40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 z późn.zm./ oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późn.zm./ Rada Gminy Opatowiec uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatowiec na lata 2012 – 2016, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały

§ 3.


Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Opatowiec.

§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Szczerba

Załącznik Nr 1 do uchwały
Rady Gminy Opatowiec
Nr. XIX/121/2012
z dnia 30.03.2012r.

PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
OPATOWIEC NA LATA 2012 - 2016

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późn.zm./.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno- gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych, techniczno-organizacyjnych i demograficznych.

Mieszkaniowy zasób Gminy Opatowiec nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków.
3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych.
4. Zasady polityki czynszowej.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Opatowiec wynosi 610,25 m² tj 11 lokali. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy na realizację inwestycji nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnej będących własnością Gminy.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodno-kanalizacyjną i łazienkę.

§ 3.

1. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Opatowiec przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie lokalu/adres/	Powierzchnia lokalu w m ²	Ilość izb	Wyposażenie
1.	Opatowiec ul. Garncarska 2	I – 52,35 m ²	2 + 1	łazienka, centralne ogrzewanie, instalacja wodno - kanalizacyjna
		II – 50,50 m ²	2 + 1	
		III - 71,00 m ²	3 + 1	
		IV – 63,00 m ²	3 + 1	
2.	Krzczonów 56	I – 64,00 m ²	2 + 1	łazienka, centralne ogrzewanie, instalacja wodno- kanalizacyjna
		II – 51,00 m ²	3 + 1	

3.	Mistrzowice 31	I – 42,00 m ²	1 + 1	instalacja wodna
		II – 20,40 m ²	1 + 1	
4	Kocina	I – 46,00 m ²	2 + 1	łazienka, centralne ogrzewanie, instalacja wodno-kanalizacyjna
		II – 72,00 m ²	3 + 1	
		III – 78,00 m ²	2 + 1	

2. W zasobie mieszkaniowym Gminy, o którym mowa w pkt.1 wydziela się następujące lokale mieszkalne, jako przeznaczone do wynajmowania:
 - a) lokale mieszkalne w budynku w Opatowcu, ul.Garncarska nr 2
 - b) lokale mieszkalne w budynku w Krzczonowie nr 56,
 - c) lokale mieszkalne w budynku w Kocinie nr 125
3. W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w pkt.1 wydziela się lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne: Mistrzowice 31.
4. Lokale socjalne będą oddawane w najem po ich opróżnieniu przez dotychczasowych najemców.
5. W związku ze stale pogarszającą się sytuacją mieszkaniową rodzin pozbawionych samodzielnego mieszkania, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie dramatyczna.

Rozdział III

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

§ 4.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. W przypadku lokali w budynku w Opatowcu ul. Garncarska nr 2 oraz w budynku w Krzczonowie nr 56, stan ten jest dobry i w latach 2012 –2016 przewiduje się w tych obiektach jedynie przeprowadzanie prac konserwacyjnych, bieżących napraw i remontów.
2. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali mieszkalnych w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy i pilność wykonania tych remontów.

3. Przewiduje się w każdym roku obowiązywania Programu przeznaczyć po 5 000,00 złotych rocznie na remonty i bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych Gminy.

4. Ze względu na to, że nie ma możliwości wykonania wszystkich remontów, koniecznym jest ustalanie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5.

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałą Rady Gminy i właściwymi przepisami.
2. Planuje się sprzedaż budynku położonego w Kocinie nr 125 w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne. Budynek do sprzedaży przeznaczony zostanie w całości ze wskazaniem jego funkcji po sprzedaży jako placówki związanej z opieką nad osobami starszymi lub dziećmi.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej.

§ 6.

1. Biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz do potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się zatem, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do jego stałego wzrostu w latach obowiązywania Programu.
2. Zmiany czynszu następować będą nie częściej niż co 12 miesięcy.
3. Czynsz mieszkalny wyliczony zostanie w sposób zgodny z obowiązującą ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późn.zm./
4. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne,które opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 7.

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, ciepła, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 8.

1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 6 pkt.4, ustala się na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust.1 według następujących kryteriów:

Czynniki podwyższające:

- a) położenie budynku w Opatowcu - 5 %
- b) za wyposażenie budynku i lokalu instalację wodociągowo-kanalizacyjną - 10 %
- c) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie – 5 %

Czynniki obniżające:

- d) położenie budynku poza Opatowcem – 5%
- e) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – 10 %
- f) lokal bez łazienki – 5 %
- g) lokal bez centralnego ogrzewania – 10 %

§ 9.

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki podstawowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 8 ust.2.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 8 ust.2.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 11.

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawowany jest przez Wójta Gminy Opatowiec.
2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12.

1. Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów, które aktualnie wynoszą rocznie 9 153,75 złotych (słownie: dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt trzy zł. 75/100).
2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych na mieszkaniowy zasób gminy.

Załącznik nr 2 do uchwały
Rady Gminy Opatowiec
Nr XIX/121/2012
z dnia 30.03.2012r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkańczego zasobu Gminy Opatowiec

Rozdział I

Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu

§ 1.

1. Kryteria kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy:
 - a) zamieszkiwanie na terenie Gminy Opatowiec,
 - b) brak własnego mieszkania,
 - c) wysokość dochodu w gospodarstwie domowym na jednego członka rodziny nie może przekroczyć 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc w którym składane jest podanie,
 - d) wielodzietność rodziny,
 - e) niepełnosprawność jednego z jej członków,
 - f) zamieszkiwanie w lokalu wymagającym opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - g) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej,
 - h) ponadto Gmina winna przydzielić lokal socjalny osobie, która posiada prawomocny wyrok Sądu orzekający o jego prawie do takiego lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu musi spełniać warunki określone w pkt. a, b, i c. Dodatkowym kryterium ubiegania się o przydział mieszkania jest spełnienie przynajmniej jednego z pozostałych pkt. d, e, f, g.
2. Kryteria te nie dotyczą lokali socjalnych.

Rozdział II

Tryb przyznawania lokali

§ 2.

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu zobowiązana jest do złożenia podania z umotywowaniem ubiegania się o mieszkanie z mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Do podania należy dołączyć:
 - a) potwierdzenie zameldowania,
 - b) oświadczenie o wysokości dochodów,
 - c) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wymienionych w oświadczeniu,
 - d) inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy.
3. Decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy podejmuje Wójt Gminy.

Rozdział III

Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego.

§ 3.

6. Czynności prawne określone w niniejszych zasadach w imieniu wynajmującego wykonuje Wójt Gminy lub inna osoba przez niego upoważniona.
7. Umowy najmu zawiera wynajmujący z osobami o których mowa w § 1 pkt.1.
8. Nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu z osobą wyznaczoną przez Wójta w terminie 14 dni od daty wyznaczenia, powoduje wygaśnięcie uprawnień i traktowane jest jako rezygnacja z ubiegania się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego.
9. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości w opłatach za najem lub uregulował zaległość częściowo (minimum 75 %) a na resztę zawarł ugodę, lub wykonał inne obciążające go zobowiązania, które stanowiły podstawę wypowiedzenia najmu.
10. W związku ze stale pogarszającą się sytuacją mieszkaniową rodzin pozbawionych samodzielnego mieszkania, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie dramatyczna.

Rozdział IV.

Lokale socjalne

§ 4.

Umowę najmu lokalu socjalnego zwiera się na okres do 2 lat.

§ 5.

Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki od 1 m² przyjętej na poziomie 50 % stawki czynszu podstawowego obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

§ 6.

Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia Sądu,
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych,
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu, a ich dochód na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających przydział lokalu socjalnego nie przekracza: 75 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego lub 50% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego

§ 7.

1. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 6.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 6.

Rozdział V

Zasady postępowania z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy.

§ 8.

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego pełnoletnimi

dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami w stosunku, do których najemca miał obowiązek świadczenia alimentacyjnego.

2. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami o których mowa w ust.1 wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu określonego w ust. 2 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 9.

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art.691 KC, obowiązane są do opuszczenia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy.
2. Wójt Gminy Opatowiec może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami innymi niż wymienione w ust.1, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej niż 5 lat przed śmiercią najemcy.
3. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust.1 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 10.

Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- a) efektywne i sprawne zarządzanie,
- b) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców.