

Załącznik do Uchwały Nr XIV/88/03
Rady Gminy Zbuczyn Poduchowny
z dnia 30 grudnia 2003 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZBUCZYN PODUCHOWNY W LATACH 2004 – 2008

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy program opracowano na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.
2. Artykuły ustawy powołane bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy, o której mowa w punkcie 1.
3. Postanowienia uchwały oraz załącznika stanowiącego program mają moc przepisów prawa miejscowego obowiązującego na terenie gminy Zbuczyn Poduchowny.

§ 2

Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wraz z ich charakterystyką, zawarty jest w § 3 niniejszego załącznika.

Rozdział II

Postanowienia szczegółowe

§ 3

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2004 – 2008, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne wraz z planem remontów wynikającym ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata ustala się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu w m ²	Przeznaczenie	Stan techniczny	Niezbędne remonty	Rok
1.	Zbuczyn ul. Terespolska 47 (bud. weterynarii)	1 lokal - 66,40	najem	dobry	-	-
2.	Zbuczyn ul. Terespolska 15 (bud. Ośrodka Zdrowia)	3 lokale - 61,50 - 58,00 - 45,50	najem	dobry	wymiana stolarki okiennej	2004
3.	Zbuczyn Ul. Terespolska 17 (bud. woinostojący)	1 lokal - 107,46	najem	dobry	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2004
4.	Krzesk Majątek (bud. Ośrodka Zdrowia)	2 lokale - 65,00 65,00	najem	słaby	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2006
5.	Krzesk Majątek (bud. Agronomówki)	2 lokale 36,50 63,40	najem	dobry	naprawa pokrycia dachu	2007
6.	Stary Krzesk (dom nauczyciela)	1 lokal 68,00	najem	słaby	naprawa pokrycia dachu	2007
7.	Krzesk-Królowa Niwa (dom nauczyciela)	2 lokale 60,00 60,00	najem	dobry	naprawa pokrycia dachu malowanie elewacji	2006
8.	Izdebki Kosny (dom nauczyciela)	3 lokale 57,00 43,10 29,20	najem	dobry	-	-
9.	Ługi Wielkie (dom nauczyciela)	3 lokale 46,00 38,00 38,00	najem	dobry	-	-
10.	Czuryły (dom nauczyciela)	4 lokale 45,00 44,00 46,00 43,00	najem	dobry	naprawa pokrycia dachu	2008
11.	Bzów (dom nauczyciela)	1 lokal 68,00	najem	dobry	-	-
12.	Tchórzew (dom nauczyciela)	1 lokal 68,00	do rozbiórki	Zły	-	-
13.	Cielemęc (bud. Agronomówki)	2 lokale 61,20 63,04	lokal socjalny	słaby	naprawa pokrycia dachu i instalacji elektrycznej	2005
14.	Tarcze	2 lokale 16,00 30,00	lokal socjalny	dobry	naprawa dachu	2005
15.	Borki Wyrki	1 lokal 26,00	lokal socjalny	dobry	-	-
16.	Borki Wyrki	1 lokal 68,00	najem	dobry	naprawa pokrycia dachu	2008

§ 4

Lokator zobowiązany jest do utrzymywania wynajętego lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, a także chronić lokal i pomieszczenia wspólnego użytkowania przed dewastacją i uszkodzeniami, ponadto lokatora obciąża naprawa i konserwacja:

a) podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,

- b) okien, drzwi oraz wbudowanych mebli,
- c) kuchni, grzejników wody, urządzeń sanitarnych łącznie z ich wymianą,
- d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
- e) pieców węglowych, trzonów kuchennych łącznie z wymianą elementów przewodów odpływowych i urządzeń sanitarnych do pionów w tym usuwanie ich niedrożności,
- f) malowanie drzwi, okien, naprawa uszkodzonych tynków wewnętrznych wraz z ich malowaniem,
- g) naprawa i usuwanie wszelkich szkód powstałych z jego winy jak również osób z nim zamieszkujących.

Rozdział III

Zasady polityki czynszowej

§ 5

1. W lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy będzie ustalał stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła podstawę (100%) i będzie podwyższona lub obniżona o odpowiedni % w zależności od czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu zgodnie z art. 7 ustawy w/g poniższych zasad:

Lp	Położenie i stan wyposażenia lokalu w urządzenie techniczne	Procentowe zmniejszenie lub zwiększenie stawki bazowej	Uwagi
1.	lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną, elektryczną, c.o wyposażony w łazienkę i wc	100	
2.	Lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną, elektryczną i c.o wyposażony w łazienkę i wc korzystne usytuowanie	+ 10	
3.	Lokal z instalacją elektryczną, wodno-kanalizacyjną, z łazienką i wc bez c.o	- 10	
4.	Lokal z instalacją elektryczną, wodno-kanalizacyjną bez łazienki, wc i bez c.o	- 15	
5.	Lokal z instalacją elektryczną, bez instalacji wodno-kanalizacyjnej, bez wc i c.o.	- 20	

3. W przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług, właściciel lokalu oprócz czynszu, będzie pobierał opłaty zależne i niezależne od niego np. za dostawę wody, energii, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat eksploatacyjnych. Opłaty te będą pobierane wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na

podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia przez ceny dostawców lub w oparciu o własną kalkulację.

4. Podwyżka czynszu może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.
5. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu przez dwóch lub więcej najemców za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.
6. Miesięczne stawki bazowe czynszu za lokale socjalne za 1m² powierzchni użytkowej nie mogą przekraczać 50 % bazowych stawek czynszu za pozostałe lokale, jeżeli w wyniku uwzględnienia wszystkich występujących w lokalu socjalnym tytułów (czynników) czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej przekroczyłby połowę najniższego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za pozostałe lokale, to przyjmuje się czynsz za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości połowy najniższego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za pozostałe lokale.

Rozdział IV

Sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6

Wszelkie decyzje związane z gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zarządzania budynkami i lokalami oraz decyzjami wynikającymi z ustawy o ochronie praw lokatorów podejmowane będą bezpośrednio przez Wójta Gminy.

§ 7

Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt lub osoba (jednostka), której Wójt tę funkcję powierzy.

§ 8

Wójt Gminy lub zarządca, któremu zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono, powinien współdziałać z przedstawicielami najemców a szczególności w zakresie zagospodarowania terenu wokół budynków i drobnych prac remontowych.

Rozdział V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 9

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będzie budżet gminy, w którym corocznie planowane będą środki na gospodarkę mieszkaniową, w zależności od planowanych remontów i modernizacji w danym roku zgodnie z niniejszym programem.

§ 10

Ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez lokatora kosztów ulepszenia.

§ 11

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą również dochody z czynszu za wynajem lokali.

Rozdział VI

Wysokość wydatków na koszty eksploatacji, remonty i inwestycje lokali i budynków mieszkaniowego zasobu gminy

§ 12

Wysokość wydatków planowanych w budżecie w poszczególnych latach na koszty bieżącej eksploatacji oraz niezbędnych remontów w gminnym zasobie mieszkaniowym określana będzie corocznie przez Radę Gminy w Zbuczynie Poduchownym na wniosek Wójta Gminy na podstawie ustaleń niniejszego programu oraz wniosków składanych corocznie do budżetu przez zainteresowanych lokatorów.

§ 13

W latach objętych programem nie przewiduje się nowych inwestycji mogących powiększyć mieszkaniowy zasób gminy za wyjątkiem ewentualnych adaptacji budynków po byłych szkołach.

§ 14

Określa się inne działania poprawiające wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) w celu racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, Wójt Gminy może z inicjatywy własnej lub lokatora dokonywać zamian lokalu w związku z koniecznością remontu lub pozyskania lokalu socjalnego,
- 2) zamiana lokali może być również dokonana w przypadku, gdy lokal przeznaczony jest do sprzedaży, a jego najemca nie skorzystał z prawa pierwszeństwa nabycia tego lokalu.

Rozdział VII

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 15

Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne, mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy przynajmniej przez okres 2 lat, przepisu tego nie stosuje się do osób, które nawiążą stosunek najmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 16

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane:

- a) na zasadach określonych ustawą, za odpłatnością czynszu najmu ustalonego zgodnie z art. 7 ustawy,
- b) jako lokale socjalne, na zasadach określonych w art. 23 ustawy.

§ 17

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, huraganu itp.
- b) uprawnione są do lokalu zamiennego lub socjalnego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego orzeczenia sądowego,
- c) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych gdzie na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż $5m^2$ ogólnej powierzchni zajmowanego lokalu lub zamieszkałych w pomieszczeniach nie spełniających wymagań pomieszczeń przeznaczonych do zamieszkania, a średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz w gospodarstwie samotnie wychowującej dzieci i 100% w gospodarstwie wieloosobowym,
- d) zostały zatrudnione na terenie gminy, a umowa najmu zostanie podpisana na czas trwania stosunku pracy.

§ 18

1. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa w okresie 6 miesięcy poprzedzających skierowanie do zawarcia umowy nie przekracza 50% (brutto) najniższej emerytury lub 100% (brutto) tej emerytury w przypadku osób samotnych.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które łącznie spełniają następujące warunki:
 - 1) dochody ich gospodarstwa domowego nie przekraczają 25 % najniższej emerytury miesięcznie na osobę,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
 - 3) samoistnie wychowują co najmniej jedno dziecko małolétnie lub dziecko, na które pobierany zasiłek pielęgnacyjny lub ich rodzina wychowuje więcej niż troje dzieci,
 - 4) kwalifikują się do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie § 18,
 - 5) przebywają na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu co najmniej 2 lata.

§ 19

Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego rozpatruje Wójt Gminy na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego przez pracowników GOPS-u.

§ 20

W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawienie w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, a nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu, umowa może być zawarta z: zstępными, wstępными, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego oraz innymi osobami zamieszkującymi faktycznie w lokalu przez okres 5 lat przed złożeniem wniosku.

§ 21

W razie śmierci najemcy, umowa najmu może być zawarta z osobami wymienionymi w art. 691 par. 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały w danym lokalu wraz z najemcą przez okres co najmniej 3 lat. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do innego lokalu.

§ 22

W razie samowolnego zajęcia lokalu będącego w dyspozycji gminy, usunięcia sprawcy dokonuje niezwłocznie wynajmujący działając z pomocą policji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bożena Nowińska
Bożena Nowińska