

Uchwała Nr
Rady Gminy Zębowice
z dnia 19 lipca 2011 r.

Projekt

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2015 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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

§ 1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2011-2015 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zębowice.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, a także podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Zębowicach..

§ 4. Traci moc uchwała Nr VIII/46/03 Rady Gminy Zębowice z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zębowice.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Zębowice

Załącznik do
Uchwały Nr
z dnia 19 lipca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2015 oraz wynajmowania lokali wchodzących w
skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 1 Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2011-2015

1. Opis stanu istniejącego

1) Lokale socjalne

Spośród istniejącego zasobu mieszkaniowego wydzielono dwa budynki, w Kadłubie Wolnym przy ul. Szkolnej 2 i po b. OSP w Łące, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne – po ich wyremontowaniu.

2) Mieszkania komunalne poza wspólnotami mieszkaniowymi.

Gmina jest właścicielem 11 mieszkań komunalnych:

- Zębowice ul. Opolska 6a / 4 lokale mieszkalne /,
- Zębowice ul. Dobrodzieńska 11 / 2 lokale mieszkalne /,
- Prusków 27 / 2 lokale mieszkalne/ ,
- Zębowice ul. Murka 3 / 3 lokale mieszkalne/.

3) Wspólnoty mieszkaniowe

Gmina posiada 5 lokali mieszkalnych jako udział w częściach wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych.

- Zębowice ul. Murka 26 / 2 lokale mieszkalne /,
- Osiecko 28 / 1 lokal mieszkalny /,
- Radawie ul. Szkolna 20 (2 lokale)

oraz 6 lokali mieszkalnych w budynku będącym w zarządzie Gminy, który znajduje się w Zębowicach przy ul. Opolskiej 50

4) Gmina Zębowice nie posiada budynków oświatowych w których zlokalizowane są mieszkania.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Zebowice.

1) Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2011-2015

a) lokale komunalne poza wspólnotami mieszkaniowymi:

- 2011 r. - 13 mieszkań,
- 2012 r. - 11 mieszkań,
- 2013 r. - 2 mieszkania,
- 2014 r. - 2 mieszkania,
- 2015 r. - 2 mieszkania.

b) lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych:

- 2011 r. - 4 mieszkania,
- 2012 r. - 2 mieszkania,
- 2013 r. - 0 mieszkań

c) lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe

W latach 2011-2015 przewiduje się utworzenie 4 lokali socjalnych. Nie przewiduje się stworzenia lokali tymczasowych w tym okresie.

2) Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy.

Przewiduje się poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy poprzez bieżące naprawy i konserwację poszycia dachowego, malowanie klatek schodowych, wymianę stolarki okiennej, drzwiowej i instalacji elektrycznej.

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w latach 2011-2015

Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne jest niezadowolający.
Na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów technicznych budynków należy:

- wymienić pokrycie dachowe w budynku na ul. Murka 3 w Zębowicach,
- wykonać konserwację pokrycia dachowego w budynku przy ul. Opolskiej 50 w Zębowicach,
- wymienić stolarkę okienną w budynku przy ul. Opolskiej 50 w Zębowicach,
- wyremontować poddasze budynku w Pruskowie 27.

4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2011-2015

1) Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży.

Zakłada się, że do sprzedaży nie będą przeznaczone mieszkania wyznaczone jako socjalne, określone w § 1 ust. 1 pkt. 1 oraz lokale zlokalizowane w budynku w Pruskowie 27.

2) Wykaz budynków przeznaczonych do sprzedaży.

Do sprzedaży przeznacza się wszystkie pozostałe budynki będące własnością Gminy, wymienione w § 1 ust. 1 pkt. 2

5. Zasady polityki czynszowej

1) Polityka czynszowa dla lokali mieszkalnych.

W Gminie obowiązująca obecnie wyjściowa stawka to 2,67 zł/m². Stawka ta jest niższa od 3 % wartości odtworzeniowej, która wynosi 9,11 zł/m²(wartość odtworzeniowa wyliczona została w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – 3644 x 3%: 12 m-cy = 9,11 zł/m²). Biorąc powyższe pod uwagę Wójt Gminy Zębowice podwyższać będzie czynsz 2 razy w roku, nie częściej niż raz na 6 miesięcy, o wartość 5%. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania będzie się kształtować następująco:

- a) 2011 – I półrocze : 2,67 zł, II półrocze : 2,67 zł,
- b) 2012 – I półrocze: 2,80 zł, II półrocze : 2,94 zł,
- c) 2013 – I półrocze : 3,08 zł, II półrocze: 3,23 zł,
- d) 2014 – I półrocze : 3,39 zł, II półrocze: 3,56 zł,
- e) 2015 – I półrocze : 3,73 zł, II półrocze: 3,91 zł

2) Bazowa stawka czynszu ulega obniżeniu dla lokali mieszkalnych które:

- a) nie posiadają c.o. - o 15 %
- b) nie posiadają łazienki – o 15 %,
- c) nie posiadają w.c – o 15 %

3) Bazowa stawka czynszu ulega podwyższeniu o 15 % dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zmodernizowanych w okresie ostatnich 10 lat.

4) Polityka czynszowa dla lokali socjalnych i tymczasowych

Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne i tymczasowe stanowi połowę najniższego czynszu (tj. czynszu bazowego z uwzględnieniem wszystkich obniżek) obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy za 1 m² i wynosić będzie odpowiednio:

- a) 2011 - I półrocze : 1,34 zł, II półrocze : 1,34 zł,
- b) 2012 – I półrocze: 1,40 zł, II półrocze : 1,47 zł,
- c) 2013 – I półrocze: 1,54 zł, II półrocze: 1,61 zł,
- d) 2014 – I półrocze : 1,70 zł, II półrocze: 1,78 zł,
- e) 2015 – I półrocze: 1,86 zł, II półrocze: 1,96 zł.

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

Zarządzającym lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących 100% mieszkaniowego zasobu gminy jest Gmina Zębowice reprezentowana przez Wójta Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe zarządzany jest przez zarządców powołanych przez wszystkich właścicieli lokali.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1) wpływy z czynszów mieszkaniowych,

- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) dotacje z budżetu Gminy

8. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów.

Wzrost kosztów administrowania i eksploatacji przyjęto na poziomie 5 % rocznie

Rok	koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty administrowania	Ogółem koszty:
2011	3000	15000	1000	18000
2012	3150	15750	1050	19950
2013	3300	16400	1100	20800
2014	3500	17200	1150	21850
2015	3700	18000	1200	22900

9. Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice.

- 1) Zakłada się, że budynki mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy doprowadzane będą do coraz lepszego stanu technicznego.
- 2) Sukcesywnie poprawiane będą warunki bytowe w mieszkaniach komunalnych i socjalnych, poprzez wykonywanie prac remontowych wewnątrz budynku.
- 3) W latach 2011-2015 sukcesywnie będzie wymieniana stolarka okienna i drzwiowa.

§ 2

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym lokale socjalne, są wynajmowane przede wszystkim osobom spełniającym następujące warunki:
 - a) posiadającym niskie dochody, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 i pkt 2,
 - b) nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 3,
 - c) posiadającym ostatnie stałe miejsce zamieszkania na terenie Gminy Zębowice.
2. Posiadanie niskich dochodów oznacza, że:
 - 1) lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podpisania umowy, nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury w rodzinach wieloosobowych,
 - b) 150 % najniższej emerytury dla osób samotnych.
 - 2) lokal socjalny może być oddany w najem osobie znajdującej się w trudnej sytuacji majątkowej, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) 50 % najniższej emerytury na 1 osobę w gospodarstwach wieloosobowych,
 - b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.
- 3) Za niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe uważa się:
 - a) brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem osób pozostających w związku małżeńskim, kiedy tytuł prawny do lokalu przysługuje małżonkowi,
 - b) znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, to jest mieszkających w lokalu, gdzie na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.
3. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 7 m² na osobę.
4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które:
 - a) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych,

- b) utraciły na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia sądowego tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- c) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- d) nie posiadają lokalu mieszkalnego i wykonają z własnych środków remont kapitalny mieszkania, wytypowanego do takiego remontu przez Wójta Gminy Zębowice,
- e) najemcom mieszkań gminnych zmieniających mieszkanie na mniejsze.

5. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane osobom:

- a) zatrudnionym na stanowiskach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Gminy, bez względu na dochód; stanowiska te będą określane przez Wójta Gminy Zębowice i podawane do publicznej wiadomości,
- b) najemcom mieszkań gminnych o niskim standardzie w zamian za lokal dotąd zajmowany pozostawiony Gminie do zasiedlenia,
- c) pozostałym w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli któryś z nich jest jego pełnoletnim zstępnym, wstępnym lub osobą wobec której dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny stwierdzony prawomocnym wyrokiem sądowym a nie ma warunków zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania najemcy,
- d) mieszkającym bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami i dodatkowymi kosztami egzekucyjnymi i sądowymi, innymi kosztami eksploatacyjnymi, należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu),
 - mieszkanie utrzymane jest w należytych stanie technicznym i sanitarnym,

nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

6. Lokale mieszkalne o niskim standardzie, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne – Wójt Gminy Zębowice wyznaczy z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne. Lokale socjalne przyznawane będą na czas oznaczony – 3 letni od dnia zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

7. Lokal socjalny przysługuje osobom, które nie przekroczyły średnią dochodu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 2 oraz:

- a) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
- b) zamieszkują w lokalu, gdzie na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- c) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

8. Dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych niżej w ust. 9-12.

9. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego.

10. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

11. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku gdy:

- 1) w wyniku zamiany mieszkania nastąpi zniżenie normy poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego,
- 2) występujący o zamianę ma nieuregulowane zaległości czynszowe,
- 3) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie zajmowanego mieszkania,
- 4) jedna ze stron zamiany posiada własnościowy tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub jest właścicielem innego lokalu bądź budynku mieszkalnego.

12. Wnioski o wzajemną zamianę mieszkań wydawane są i pobierane w siedzibie Urzędu Gminy w Zębowicach.

13. Lokale mieszkalne o niskim standardzie, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą być wynajmowane również jako pomieszczenia tymczasowe, w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. Wójt Gminy Zębowice wyznaczy z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po adaptacji będą oddawane w najem jako pomieszczenia tymczasowe.

14. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane będą na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia na następny okresy roczne, jeżeli lokator nie zalega z płatnością czynszu i nie narusza zasad współżycia społecznego.

15. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może być zawarta z osobami, które utraciły najem dotychczasowego mieszkania na podstawie orzeczenia sądowego oraz z osobami bezdomnymi.

16. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego z osobami opuszczającymi zakład karny.
17. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych zostanie poddany kontroli społecznej.
18. Wniosek o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego wydaje i przyjmuje Urząd Gminy w Zębowicach i winien on zawierać:

- 1) dane meldunkowe,
- 2) dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu,
- 3) dane o dochodach brutto rodziny (osób ubiegających się o przydział mieszkania), przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
 - a) z tytułu zatrudnienia, zlecenia lub umowy o dzieło,
 - b) z tytułu ubezpieczenia społecznego,
 - c) z tytułu otrzymanej pomocy społecznej,
 - d) z tytułu otrzymywanego zasiłki dla bezrobotnych, stypendium za odbywanie stażu,
 - e) alimentów, stypendiów, rent i emerytur,
 - f) z tytułu dochodu uzyskanego poza granicami kraju,
 - g) z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

19. Składając wniosek, wnioskodawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w wniosku, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

Osoby, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego kwalifikuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana i działająca przy Wójcie Gminy Zębowice, która:

- a) tworzy listę osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- b) tworzy listę osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu socjalnego,
- c) tworzy listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego przedstawiane do akceptacji Wójta Gminy Zębowice, a następnie podawane do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty; wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 14 dni po ich ustanowieniu.

20. Skreśla się z listy osób oczekujących na zawarcie umowy osoby, które:

- nabyły na własność lokal mieszkalny,
- nabyły członkostwo Spółdzielni Mieszkaniowej,
- odmówiły przyjęcia dwóch proponowanych lokali

Kierującym do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i lokalu socjalnego jest Wójt Gminy Zębowice.

21. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy określa ją ust. 22.
22. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu, o ile zamieszkiwały faktycznie z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 3 lat, poprzedzający datę opuszczenia przez niego lokalu.
23. Nie mogą zawrzeć umowy najmu osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku lub jego części, oraz których dochód przekracza kryterium określone w §2 ust. 2 pkt 1 niniejszych zasad.
Przepisy §2 ust. 22 i 23 stosuje się odpowiednio do osób, które wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy.
24. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² określają ust. 25-26.
25. Prawo do najmu lokali mieszkalnych, których powierzchnia przekracza 80 m² , mają osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
26. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są oddawane w najem rodzinom wieloosobowym, składającym się co najmniej z 5 osób, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.