

UCHWAŁA NR XXVI/186/2017

Rady Gminy Gorzkowice

z dnia 26 stycznia 2017 roku

w sprawie: "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzkowice w latach 2017-2020"

Działając na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15, Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 446, poz.1579) 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 2016, poz. 1610), **Rada Gminy Gorzkowice**

uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzkowice w latach „2017-2020” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzkowice

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie w 14 dni od dnia jej publikacji.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Jan Woźniak

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gorzkowice
w latach 2017-2020**

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Gorzkowice wchodzi obecnie lokale stanowiące własność gminy znajdujące się przy ulicy Kwiatowej 4 w Gorzkowicach oraz dwa lokale przy ul. Rynek 10 w Gorzkowicach na podstawie umowy najmu z 29.02.2016 roku. Lokale przy ul. Rynek 10 weszły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w związku z przeznaczeniem budynku stanowiącego własność Gminy Gorzkowice, w którym najemcy zamieszkiwali, przy ul. Rynek 9 w Gorzkowicach stanowiącego własność Gminy Gorzkowice do rozbiórki a w związku z powyższym przeniesiono lokatorów do lokali zastępczych wynajętych od osoby prywatnej.

1. W budynku Ośrodka Zdrowia przy ulicy Kwiatowej 4 znajduje się lokal mieszkalny:

1.1 Mieszkanie o powierzchni 63,24 m²

2. W budynku przy ul. Rynek 10 w Gorzkowicach znajdują się dwa mieszkania:

2.1 mieszkanie o pow. 36,65 m²

2.2. mieszkanie o pow. 29,67 m²

Aktualny stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy

1. Mieszkanie znajdujące się w budynku Ośrodka Zdrowia przy ulicy Kwiatowej 4 w Gorzkowicach zlokalizowane jest na piętrze tego budynku. Mieszkanie znajdujące się jest w dobrym stanie technicznym – po remoncie.
2. Lokale znajdujące się na podstawie umowy najmu przy ul. Rynek 10 w Gorzkowicach również znajdują się w stanie dobrym – również po remoncie.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikają ze stanu technicznego lokali

1. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są na chwilę obecną w dobrym stanie technicznym.
2. Planowane remonty mieszkań powinny być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne lub w miarę możliwości z środków budżetowych.

Rozdział III

Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz najmu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1.1 Położenie budynku

1.2 Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

2. Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki:

2.1 Obniżające stawkę bazową:

a) położenie lokalu poniżej poziomu gruntu

2.2 Podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w:

a) wc i łazienkę

b) za gaz przewodowy w lokalu

c) za ciepłą wodę w lokalu

Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego miejsca instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wod-kan. umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80 % tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 200%

Rozdział V

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy lub podmiot przez niego uprawniony.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem.

3. Umowy najmu z osobami /najemcami/ – zawiera zarządca

4. Zarządcą, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:

- a) zagospodarowania terenów wokół budynków
- b) wykonywanie różnych prac z udziałem najemców
- c) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych

Rozdział VI

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom:
 - 1) którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontem budynku (lokalu), w którym zamieszkują,
 - 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
 - 1) oczekującym na lokal socjalny, z uwagi na złą sytuację materialną i złe warunki zamieszkiwania.
 - 2) oczekującym na lokal socjalny, z tytułu wyroku sądowego,
3. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności sprawy, Wójt Gminy Gorzkowice może zmienić kolejność zawierania umów, o których mowa w ustępie 1 i 2.
4. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu bądź lokalu socjalnego będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:
 - 1) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne, stanu technicznego, w którym zamieszkują itp.),
 - 2) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (rodzaj schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich itp.),
 - 3) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokość dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego, możliwości finansowych wynajęcia mieszkania na wolnym rynku itp.),
 - 4) innych czynników niż wymienione w pkt 1 - 3 w tym o charakterze losowym.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, najem lokali socjalnych i wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

1. Wniosek o najem lokalu lub lokalu socjalnego oraz wniosek o poprawę warunków zamieszkiwania składa się do Wójta Gminy Gorzkowice.

2. Po ustaleniu, że wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział mieszkania komunalnego, wniosek jest przekazywany do Komisji ds. przydzielania lokali z zasobów Gminy celem przeprowadzenia wizji lokalnej i wyrażenia opinii.
3. Komisja ds. przydzielania lokali z zasobów Gminy na swoim posiedzeniu rozpatruje złożone wnioski i przedkłada do akceptacji Wójtowi Gminy Gorzkowice.
4. Komisję ds. przydzielania lokali z zasobów Gminy powołuje, w drodze uchwały, Rada Gminy w Gorzkowice, który jednocześnie określa jej skład osobowy, wyznacza Przewodniczącego oraz ustala regulamin.
5. Członkowie Komisji sprawują powierzoną im funkcję nieodpłatnie.

Rozdział VIII

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

1. Wójt Gminy może zawrzeć umowę najmu z osobami, które zamieszkują w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1. jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania najemcy z uwagi na to, że:
 - 1) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub domu, w którym zamieszkał,
 - 2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób w nowym miejscu zamieszkania powstałoby.
3. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.
5. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego
6. Wynajmujący wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
7. W wyjątkowych przypadkach może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6 - miesięcy.
9. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 3 lub upływie terminu określonego w ust. 6. wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział IX

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych gminy.

Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Rozdział X

Wysokość wydatków w kolejnych latach

Środki finansowe pochodzące z czynszu z lokali mieszkalnych co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Jan Woźniak

