

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SOŃSK NA LATA 2013-2018**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 31 poz. 266 z 2005 roku z póź. zmianami).
2. Ustawa z dnia 23.04.1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 z póź. zm.)
3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. u. Nr 142 poz. 1591 z 2001 roku z póź. zm.)
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity w Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 roku)
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 Nr 102 poz. 651)

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Zasady polityki czynszowej.
4. 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.

5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
6. Planowana sprzedaż lokali.

Rozdział II

Słownik

§ 2

Ilekroć w załączniku jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm),
2. **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Sońsk.
3. **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Sońsk,
4. **trudnych warunkach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną uprawnioną do przebywania w tym lokalu osobę przypada mniej niż:
 - a) 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wielorodzinnym,
 - b) 12 m² powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie,
5. **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
6. **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
7. **dochodzie** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia

wniosku o przyznanie lokalu, który nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

8. **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział III

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

§ 3

Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzą:

- a) 12 lokali mieszkalnych,
- b) 16 lokali socjalnych.

§ 4

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Sońsk przedstawia się następująco:

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale mieszkalne (komunalne):

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	pow. w m ² użytkowa	Ilość mieszkań	Stan techniczny
1	Bądkowo	1	60,58	1	dobry
2	Gąsocin	1	124,50	2	średni
3	Gołotczyzna	1	52,40	1	średni
4	Koźniewo Wielkie	1	74,00	1	dobry
5	Sońsk	1	116,80	2	dobry
6	Sońsk	1	93,00	2	średni
7	Sońsk	1	81,00	1	dobry
8	Sońsk	1	65,00	1	dobry

9	Sońsk	1	101,35	1	dobry
---	-------	---	--------	---	-------

Razem: **9** **12**

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale socjalne:

lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Pow. w m ² użytkowa	Ilość mieszkań	Stan techniczny
1	Ciemniewko	1	45,40	1	słaby
2	Gąsocin	1	130,90	3	słaby - ul. Główna
3	Koźniewo Średnie	1	66,00	1	słaby
4	Marusy	1	49,24	1	słaby
5	Spądoszyn	1	61,60	1	słaby
6	Sarnowa Góra	1	43,00	1	słaby
7	Strusinek	1	159,40	6	słaby - były pałac
8	Skrobocin	1	47,12	1	słaby
9	Koźniewo Średnie	1	36,17	1	słaby
Razem:		9		16	

Rozdział IV

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 5

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1. utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
2. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
3. 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,

4. utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

§ 6

1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.
2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej; 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.

§ 7

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za lokale użytkowe z przeznaczeniem pod działalność handlową, usługową i produkcyjną.

§ 8

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz 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.

§ 9

1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 5 ust. 3 ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w § 5 ust. 1 i 2 według następujących kryteriów:

1). Czynniki podwyższające:

- | | |
|---|---------|
| a. za energię ciepłą dostarczoną do lokalu | Do 30 % |
| b. za instalację wodociągowo-kanalizacyjną w lokalu | Do 30 % |
| c. za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu | Do 20 % |
| d. za budynek położony w centrum miejscowości | Do 20 % |

2). Czynniki obniżające czynsz:

- | | |
|--|--------|
| a. lokal bez łazienki | Do 5 % |
| b. lokal bez instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej | Do 5% |

3. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.

§ 10

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 11

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy wymienionej w ust. 1.

§ 12

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 7 ust. 2, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 13

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej na okres:
 - a) mieszkania socjalne do 3 lat
 - b) mieszkania komunalne na czas nieokreślony

Rozdział VI

Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu

§ 14

1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:
 - a) zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - b) zamieszkuje w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu nadzoru budowlanego,
 - c) uzyskuje dochód nie większy niż określony w § 2 pkt 7,
 - d) nie posiada tytułu prawnego do lokalu w gminie Sońsk lub pobliskiej miejscowości,
 - e) opuściła zakład karny a przed skazaniem zamieszkiwała na terenie gminy,
 - f) zamieszkiwała w ośrodkach dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwała na stałe na terenie gminy.

2. Ponadto Gmina winna przydzielić lokal socjalny osobie, która posiada prawomocny wyrok Sądu orzekający o jego prawie do takiego lokalu.

3. Dla potrzeb kwalifikacji wniosków, powierzchnię użytkową lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 5 m².

Rozdział VII

Tryb przyznawania lokali

§ 15

1. We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest do uzyskania potwierdzenia:
 - a) zameldowania osób w nim wymienionych – w referacie prowadzącym ewidencję ludności.
2. Do wniosku osoba ubiegająca się o skierowanie zobowiązana jest dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów osób wymienionych we wniosku oraz:
 - a) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wymienionych w oświadczeniu,
 - b) inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy.

§ 16

1. Wójt powołuje komisję mieszkaniową
 2. Komisja mieszkaniowa na podstawie posiadanych danych przedstawia swoją opinię Wójtowi Gminy.
 3. Komisja mieszkaniowa pracuje w składzie 3 osobowym. Pracami komisji kieruje przewodniczący komisji

§ 17

1. Komisja mieszkaniowa sporządza projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Wójt Gminy zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali.
3. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali publikuje się poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy. Wnioskodawców zawiadamia się o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście w formie pisemnej.
4. Osobom nieumieszczonym na liście przysługuje prawo do wniesienia o powtórne rozpatrzenie ich wniosków w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Wniosek jest

rozpatrywany przez Wójta w terminie 30 dni od dnia wpłynięcia wniosku.

Rozdział VIII

Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego

§ 18

1. Czynności prawne określone w niniejszych zasadach w imieniu wynajmującego wykonuje Wójt Gminy lub inna upoważniona przez niego osoba.
2. Umowy najmu zawiera wynajmujący z osobami, o których mowa w § 14 ust. 1 i 2.
3. 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.

§ 19

Lokale o powierzchni równej lub większej niż 80 m², mogą być oddane w najem wyłącznie w drodze przetargu a jedynym kryterium jest cena za wynajem 1 m².

§ 20

1. 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.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio, gdy po zakończeniu postępowania sądowego, strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązku ciążącego na byłym najemcy.

Rozdział IX

Poprawa warunków zamieszkania

§ 21

Poprawa warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy,

polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

1. większej powierzchni użytkowej,
2. wyższym standardzie.

Rozdział X

Lokale socjalne

§ 22

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 3 lat.

§ 23

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

§ 24

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 i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie na listę przydziału lokalu socjalnego nie przekracza:
 - a) 75 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 50 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 25

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 § 24.
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 okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego

wzrosły ponad określone w § 24.

Rozdział XI

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

§ 26

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. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest ustalenie, że wymienione osoby nie mogą zamieszkać z najemcą z tego powodu, że:
3. Najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu w którym zamieszkał,
4. Przekwaterowanie wszystkich osób wraz z najemcą do nowego miejsca zamieszkania najemcy, spowodowałoby przegęszczenie - poniżej 5m² na osobę.

§ 27

1. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w § 26 ust.1, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 28

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 kodeks cywilny, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wynajmujący może w szczególnych wypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.
3. Wójt Gminy Sońsk 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 jak 4 lata przed śmiercią najemcy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 lub terminu określonego w ust. 2 wszczytna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 29

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,
- d/ ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Rozdział XII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 30

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
- c) ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
- d) środki unijne,
- e) inne środki.

Rozdział XIII

Planowana sprzedaż lokali.

§ 31

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

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

2. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków zarówno właściciela jak i najemcy.

3. Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony najmu może stanowić kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

4. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą, egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.