

UCHWAŁA Nr VI/27/2007
Rady Gminy w Sońsku
z dnia 24 kwietnia 2007 roku

w sprawie zatwierdzenia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 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. zm./ oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / Dz. U z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późn. zm/, zatwierdza się pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2012 i uchwała co następuje:

§ 1

Ilekroć w uchwale 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.
2. „mieszkaniowym zasobie gminy” - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy komunalne i socjalne.
3. „gminie” - należy przez to rozumieć gminę Sońsk
4. „uchwale” - należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie zatwierdzenia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. „programie” - należy przez to rozumieć pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2

Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy.

§ 3

1. Lokale mieszkalne będące mieszkaniowym zasobem mogą być wynajmowane:
 - a/ na ogólnych zasadach najmu zgodnie z zasadami określonymi w programie,
 - b/ jako lokale socjalne na zasadach określonych w art. 22 – 25 ustawy,
 - c/ o zakwalifikowaniu lokali do wynajmu stosownie do ust. 1 postanawia Wójt Gminy.

§ 4

Dokonując wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności, Wójt Gminy obowiązany jest ocenić:

1. dotychczasowe warunki mieszkaniowe wnioskodawcy
2. warunki materialne i rodzinne wnioskodawcy
3. sytuację osobistą i społeczną wnioskodawcy

Ustala się kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt. 2 lit. a, b i c „programu” pt. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych

Przydzielany lokal mieszkalny zgodnie z 1 i 2 nie powinien przekraczać 10 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni. Dopuszcza się możliwość przekroczenia powyższej normy nie więcej niż 20%. W przypadkach losowych może być przydzielony lokal o metrażu większym – przez Wójta Gminy.

§ 5

1. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - a/ nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia Sądowego
 - b/ utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
2. Kryteria przydziału lokalu socjalnego określone zostały w pkt. 6 „programu” pt. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

§ 6

Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu dokonywana będzie w przypadku przeprowadzania niezbędnych remontów mieszkań bądź budynków na okres przeprowadzania remontu.

§7

Zamiany pomiędzy najemcami lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, normy,

o których mowa w § 4 ust. 3 ustala się zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy.

§ 8

Zamiana lokali może być dokonywana wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii Zespołu d/s Mieszkaniowych i zatwierdzeniu przez Wójta Gminy.

§ 9

Wnioski o najem lokali rozpatrywane będą przez Wójta Gminy po zaopiniowaniu przez Zespół d/s Mieszkaniowych.

§ 10

W przypadku osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem, nie wstąpiły po śmierci najemcy, powinna nastąpić regulacja tytułu prawnego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w „programie” oraz po rozpatrzeniu sytuacji rodzinnej, osobistej i społecznej ubiegającej się o najem.

§ 11

W razie nie spełnienia kryteriów, o których mowa w § 10, Gmina wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W przeciwnym wypadku Gmina wniesie powództwo o nakazanie przez Sąd opróżnienia lokalu.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**PIĘCIOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
na lata 2007 - 2012**

PODSTAWY PRAWNE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

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. Nr 261 poz. 2603 z 2004 roku/

Tworzy się mieszkaniowy zasób gminy, w skład którego wchodzi mieszkania:

| lp. | Miejscowość | Ilość budynków | pow. w m ² - użytkowa | Ilość mieszkań | Stan techniczny |
|-----|-------------|----------------|----------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | Bądkowo | 1 | 60,58 | 1 | dobry w Szkole Podst. |
| 2 | Ciemniewko | 1 | 113,36 | 3 | słaby od RSP |
| 3 | Ciemniewko | 1 | 69,74 | 1 | słaby – Ochtabińska |
| 4 | Gąsocin | 1 | 130,90 | 3 | słaby ul.Główna |

| | | | | | |
|--------|------------------|----|--------|----|----------------------|
| 5 | Gąsocin | 1 | 43 | 1 | średni P.Skibińska |
| 6 | Gołoczyszna | 1 | 52,40 | 1 | średni – P.Dyląg |
| 7 | Koźniewo Wielkie | 1 | 74,00 | 1 | dobry -P.Malinowska |
| 8 | Koźniewo Średnie | 1 | 66,00 | 1 | słaby -P.Kobyłecki |
| 9 | Marusy | 1 | 67,65 | 1 | słaby-Sadowska |
| 10 | Marusy | 1 | 49,24 | 1 | słaby-wolne |
| 11 | Spądoszyn | 1 | 61,60 | 1 | słaby-Klimkiewicz |
| 12 | Sarnowa Góra | 1 | 43,00 | 1 | średni-Kamiński |
| 13 | Strusinek | 1 | 159,40 | 6 | słaby – b.pałac |
| 14 | Sońsk | 1 | 116,80 | 2 | dobry- blok 15-rodz. |
| 15 | Sońsk | 1 | 93,00 | 2 | średnie-ul.Zacisze |
| 16 | Sońsk | 1 | 81,00 | 1 | dobry-Kordulewska |
| 17 | Sońsk | 1 | 65,00 | 1 | dobry-nad apteką |
| 18 | Sońsk | 1 | 101,35 | 1 | dobry ul.Szkolna 4A |
| 19 | Skrobocin | 1 | 47,12 | 1 | słaby -Makowska |
| 20 | Ślubowo | 1 | 45,00 | 1 | b.słaby -wolne |
| Razem: | | 20 | | 31 | |

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale socjalne w miejscowości:

| lp. | Miejscowość | Ilość budynków | Pow.w m ² użytkowa | Ilość mieszkań | Stan techniczny |
|-----|------------------|----------------|-------------------------------|----------------|-------------------|
| 1 | Ciemniewko | 1 | 113,36 | 3 | słaby po RSP |
| 2 | Ciemniewko | 1 | 69,74 | 1 | słaby -Wojtasiak |
| 3 | Gąsocin | 1 | 130,90 | 3 | słaby-ul. Główna |
| 4 | Koźniewo Średnie | 1 | 66,00 | 1 | słaby-Kobyłecki |
| 5 | Marusy | 1 | 67,65 | 1 | słaby-Sadowska |
| 6 | Marusy | 1 | 49,24 | 1 | słaby – wolne |
| 7 | Spądoszyn | 1 | 61,60 | 1 | słaby-Klimkiewicz |
| 8 | Sarnowa Góra | 1 | 43,00 | 1 | słaby-Kamiński |

| | | | | | |
|--------|-----------|----|--------|----|------------------|
| 9 | Strusinek | 1 | 159,40 | 6 | słaby- b. pałac |
| 10 | Skrobocin | 1 | 47,12 | 1 | słaby-Makowska |
| 11 | Ślubowo | 1 | 45 | 1 | b. słaby - wolne |
| Razem: | | 11 | | 20 | |

Nie wydziela się lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

1. Lokale mieszkalne zgodnie z ustawą wynajmowane będą na czas nieoznaczony z wyjątkiem lokali socjalnych, które wynajmowane będą na okres 3 lat.
2. Osoby, którym będzie przysługiwało pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu powinny spełniać określone warunki takie jak:
 - a/ trudne warunki mieszkaniowe z równoczesnym osiąganiem dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie wyższego niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie wyższego niż 200% najniższej emerytury.
 - b/ brak mieszkania dla osób opuszczających Dom Dziecka na terenie Gminy po uzyskaniu pełnoletności.
 - c/ posiadających uprawnienia do lokalu zamiennego.
3. Powierzchnia użytkowa przydzielanego lokalu nie może przekraczać powierzchni określonej w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.... W przypadkach losowych możliwym będzie zwiększenie powierzchni nie więcej niż o 20%. Decyzję w tym przypadku będzie podejmował Wójt Gminy.
4. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego będzie przysługiwało osobom, które:
 - nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.
 - utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
5. Powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego nie może przekraczać normy i warunków określonych art. 2 ust. 1 pkt.5 ustawy.
6. O przydział lokalu socjalnego będzie mogła ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 75% najniższej emerytury zaś w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 100% najniższej emerytury z zastrzeżeniem pkt. 4 lit.a.

7. Zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy będzie dokonywać się w przypadku prowadzenia niezbędnych remontów mieszkania bądź budynku. Chodzi w tym przypadku o przydzielenie lokalu zamiennego na okres prowadzenia remontu. Lokal zamienny powinien spełniać wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy.
8. Wnioski o przydział lokalu rozpatrywane będą przez Wójta Gminy po zaopiniowaniu Komisji d/s Mieszkaniowych powołanych przez Wójta Gminy.
9. W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania, osoby spokrewnione z najemcą, pozostające i zamieszkujące w mieszkaniu w tym dniu wchodzi w prawa najemcy. Obowiązkiem takiej osoby jest regulacja tytułu prawnego. Gdyby tego obowiązku nie dopełniły, Gmina wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W przeciwnym wypadku Gmina może wystąpić do Sądu z powództwem o nakazanie przez Sąd opróżnienia lokalu.
10. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² wynajmowane będą na cele użyteczności publicznej / np. Apteka itp./.

Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-20012.

Mieszkaniowy zasób gminy dzieli się na:

1. lokale mieszkalne
2. lokale socjalne

W części tabelarycznej na str. 1 i 2 przedstawiono ilość oraz stan techniczny lokali mieszkalnych oraz wyszczególniono lokale socjalne.

Z prognozowania wynika, iż zarówno lokale mieszkalne jak i lokale socjalne będą napływać do zasobu gminnego w wyniku przejęć od Starostwa w trybie ustawy komunalizacyjnej.

Będzie również prowadzona sprzedaż lokali na rzecz najemców, którym zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

Planowane rozdysponowanie lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

| lp. | Miejscowość | Ilość zamieszkujących rodzin | Stan prawny zajmowanych mieszkań | Przewidywane rozdysponowanie | Przewidywany rok sprzedaży |
|-----|-------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1 | Bądkowo | wolne | najem | pozostaje w zasobach | - |

| | | | | | |
|----|--------------|---|-------|-------------------------------|------|
| 2 | Ciemniewko | 3-Pietrzyk.K. Pietrzyk.T, Pełowska H | najem | „ | - |
| 3 | Ciemniewko | 1 -Wojtasiak I. | najem | sprzedaż | 2008 |
| 4 | Gąsocin | 3-Jędrzejczyk, Krzyżanowski, Tomczyk | najem | w zasobach | - |
| 5 | Gąsocin | 1-Skibińska | najem | „ | - |
| 6 | Gołotczyzna | 1 -Dyląg | najem | „ | - |
| 7 | Koźniewo W | 1-Malinowska | najem | sprzedaż | 2009 |
| 8 | Koźniewo Śr. | 1-Kobyłecki | najem | w zasobach | - |
| 9 | Marusy | 1 -Sadowska | najem | „ | - |
| 10 | Marusy | wolne | najem | w zasobach | - |
| 11 | Spądoszyn | 1-Klimkiewicz | najem | „ | - |
| 12 | Sarnowa Góra | 1-Kamińska | najem | „ | - |
| 13 | Strusinek | 6-Borowiecki.St. Perdion.St. Zakarzewska.H Bartczak.J. Borowiecka.K. Bartczak R. | najem | „ | - |
| 14 | Sońsk | 2-Włodarczyk, Damięcka | najem | sprzedaż | 2009 |
| 15 | Sońsk | 2-Kobyłecki, Łebkowska | najem | w zasobach | - |
| 16 | Sońsk | 1- Kordulewska | najem | „ | - |
| 17 | Sońsk | 1-Bieranowska | najem | sprzedaż | 2009 |
| 18 | Sońsk | 1-Gąsecka B. | najem | w zasobach | - |
| 19 | Skrobocin | 1-Makowska | najem | „ | - |
| 20 | Ślubowo | wolne | - | do rozbiórki lub sprzedaży | 2007 |

Proponowana sprzedaż dotyczy zarówno lokali mieszkalnych jak i socjalnych.

W przypadku poprawy stanu technicznego budynku lub lokalu socjalnego i podniesienia

standardu lokalu, Rada Gminy może w drodze uchwały zmienić dotychczasową funkcję budynku lub lokalu.

Zasady polityki czynszowej.

1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, nie może też przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu .
2. Ustalenie wysokości czynszu zgodnie z ustawą dokonuje Wójt Gminy wydając stosowne zarządzenie.
3. Podwyższenie czynszu najmu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonany najpóźniej na 3- miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Dane o wzroście cen podawane są w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Ustalona stawka czynszu najmu za 1` m2 powierzchni użytkowej lokalu powinna ponadto uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające wartość lokalu a w szczególności:
 - a/ położenie budynku- 10%
 - b/ położenie lokalu w budynku- 10%
 - c/ wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan- 70%
 - d/ ogólny stan techniczny budynku- 10%
6. Za lokal socjalny stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Zarządzanie lokalami oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Zarządcą lokalami i budynkami stanowiącymi własność gminy a wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego jest Gmina.

W najbliższych 5-ciu latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w tych latach stanowił będzie budżet gminy oraz wpływy z czynszu najmu.

Opłaty z tytułu czynszu najmu powinny stanowić dochód Gminy zaś wydatki wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy tj. remonty lokali, modernizacja budynków, powinny być pokrywane z napływającego czynszu. Gmina może gospodarować mieszkaniowym zasobem tylko w zakresie pozyskiwanych środków finansowych od lokatorów.

Drobne remonty, które określa art. 681 Kodeksu Cywilnego, obciążają najemcę lokalu i powinny być wykonywane i finansowane we własnym zakresie.

Do drobnych remontów należy zaliczyć:

1. naprawa podłóg, drzwi, okien
2. malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych
3. naprawa instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Postanowienia końcowe.

1. Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.
Nie jest wymagana zgoda wynajmującego co do osoby, względem której najemca obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym.
2. Najemca lokalu powinien stosować się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy, powinien też również liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.
3. Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.