

**UCHWAŁA NR VI/43/2011
RADY GMINY W SOBOLEWIE**

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY SOBOLEW NA LATA 2011 - 2015**

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113),
- art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13),

Rada Gminy w Sobolewie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOBOLEW NA LATA 2011 – 2015, zwany w treści niniejszej uchwały Programem, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

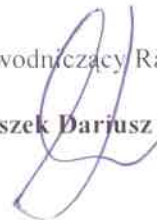
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

§ 3. Traci moc uchwała Nr X/66/95 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 31 sierpnia 1995 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Dariusz Urawski



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOBOLEW NA LATA 2011 - 2015

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zwany dalej programem 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 wynikające 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. Planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy wynosi 843,91 m² i obejmuje 18 lokali. Biorąc pod uwagę takie czynniki, jak brak lokali socjalnych oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

2. Wykaz lokali mieszkalnych z uwzględnieniem kategorii tych lokali, określa załącznik nr 1 do Programu.

3. Wykaz lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem stanu wyposażenia technicznego, określa załącznik nr 2 do Programu.

§ 3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

| lp. | Adres lokalu | Powierzchnia użytkowa |
|-----|--|-----------------------|
| 1 | ul. Marzysza 13 m. 4, 08-460 Sobolew | 36,58 m ² |
| 2 | ul. Marzysza 13/4, 08-460 Sobolew | 36,58 m ² |
| 3 | ul. Marzysza 13/5, 08-460 Sobolew | 38,3 m ² |
| 4 | ul. Kościuszki 17/3, 08-460 Sobolew | 46 m ² |
| 5 | ul. Kościuszki 17/4, 08-460 Sobolew | 42 m ² |
| 6 | ul. Kościuszki 17/2, 08-460 Sobolew | 46 m ² |
| 7 | ul. Kościuszki 17/1, 08-460 Sobolew | 55 m ² |
| 8 | Gończyce ul. Parkowa 6/2, 08-460 Sobolew | 60 m ² |
| 9 | Gończyce ul. Parkowa 6/3, 08-460 Sobolew | 30 m ² |
| 10 | Gończyce ul. Parkowa 6/4, 08-460 Sobolew | 61 m ² |
| 11 | Gończyce ul. Parkowa 6/5, 08-460 Sobolew | 41,5 m ² |
| 12 | Gończyce ul. Parkowa 6/6, 08-460 Sobolew | 41 m ² |
| 13 | Chotynia, 08 - 460 Sobolew | 59,8 m ² |
| 14 | Sokół 28, 08 - 460 Sobolew | 59,8 m ² |
| 15 | Anielów 16, 08 - 460 Sobolew | 22 m ² |

| | | |
|-------|------------------------------|----------|
| 16 | Anielów 15, 08 - 460 Sobolew | 39 m2 |
| 17 | Anielów 16, 08 - 460 Sobolew | 59,8 m2 |
| 18 | Nowa Krępa, 08 - 460 Sobolew | 69,55 m2 |
| RAZEM | | 843,91 |

Rozdział 3.

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

§ 4. 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 zapewnienie 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, ciepłej i wody.

§ 5. 1. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.).

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. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych. Niektóre z robót remontowych należące do obowiązków właściciela, a podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia, w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasad, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy, niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

3. Ekspertyzy budowlane dotyczące stanu technicznego lokali mieszkalnych, określa załącznik nr 3 do Programu.

Rozdział 4.

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.

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne

§ 7. 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 przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 8. 1. W czasie trwania stosunku najmu, Wynajmujący może:

- a) podwyższyć wysokość czynszu, jeżeli poniósł wkłady lub dokonał ulepszeń w lokalu, mających wpływ na poprawę warunków zamieszkania lub stanu wyposażenia technicznego lokalu;
- b) obniżyć wysokość czynszu, jeżeli z przyczyn leżących po stronie wynajmującego – nastąpiło uszczuplenie elementów stanu wyposażenia technicznego lub pogorszenia warunków zamieszkiwania w lokalu.

2. Fakt wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 1. potwierdzony zostanie przez strony stosunku najmu – w protokole, określającym rodzaje i wartość czynników, mających wpływ na wysokość czynników.

Rozdział 5.

Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu

§ 9. 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) nie posiada tytułu prawnego do lokalu na terenie gminy lub pobliskiej miejscowości,
- d) opuściła zakład karny a przed skazaniem zamieszkiwała na terenie gminy,
- e) 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.

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana jest do złożenia wniosku oraz wskazania motywów ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Do wniosku osoba ubiegająca się o skierowanie zobowiązana jest dołączyć deklarację o wysokości dochodów osób wymienionych we wniosku (załącznik nr 4) oraz:

- a) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wymienionych w deklaracji,
- b) inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy.

Rozdział 6.

Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego

§ 11. 1. Umowy najmu zawiera wynajmujący z osobami, o których mowa w § 9 ust. 1 i 2.

2. 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.

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

§ 13. 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 zaległości częściowo (minimum 75%) a na pozostałą część zaległości 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 ciężącego na byłym najemcy.

Rozdział 7.

Zamiana lokali

§ 14. 1. Najemcy lokali wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, po uzyskaniu zgody Wójta Gminy.

2. Wójt Gminy Sobolew odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- a) którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- b) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należnego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego zapłaty potwierdzone przez wynajmującego,
- c) w wyniku zamiany w którymkolwiek lokalu doszłoby do przegęszczenia (minimum 5m² na osobę).

Rozdział 8. **Poprawa warunków zamieszkania**

§ 15. Poprawa warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy, polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

- a) większej powierzchni użytkowej,
- b) wyższym standardzie.

Rozdział 9. **Zasady postępowania z osobami**

§ 16. 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:

- a) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu, w którym zamieszkał,
- b) przekwaterowanie wszystkich osób wraz z najemcą do nowego miejsca zamieszkania najemcy, spowodowałoby przegęszczenie – poniżej 5 m² na osobę.

§ 17. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 18. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokali 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 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 niż 4 lata przed śmiercią najemcy.

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

§ 19. Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać:

- a) efektywne i sprawne zarządzanie,
- b) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Rozdział 10. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

§ 20. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,
- 3) pożyczki na prace termoizolacyjne, np. WFOŚiGW,
- 4) ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
- 5) środki unijne,
- 6) inne środki.

Rozdział 11.
Planowana sprzedaż lokali.

§ 21. 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 zasobów, którym może być objęty,
- b) ocenę i analizę dotychczasowej sprzedaży,
- c) przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- d) działania zmierzające do poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

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

3. Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony najmu może stanowić kaucja pobierania 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) wysłać pisemne ponaglenia wzywające do zapłaty czynszu;
- d) umożliwić – na wniosek najemcy – spłatę należności w ratach, z określeniem terminów spłat tych rat.

5. Niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy zawiodą działania, o których mowa w ust. 4 lit. a) – d).

6. Egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Dariusz Urawski

