

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na lata 2012-2017

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Siennica oraz krótka analiza potrzeb

§ 1. 1. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego Gminy Siennica przedstawia się następująco:

1) Lokale mieszkalne

| Lp. | Adres | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ² | Liczba lokali mieszkalnych | Wyposażenie | | |
|---|---------------------------|--|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| | | | | Instalacja wodociągowa | Instalacja kanalizacyjna | Centralne ogrzewanie |
| 1. | Siennica ul. Akacyjowa 2A | 278,87 | 5 | tak | tak | tak |
| stan techniczny budynku dobry – wymiana okien na piętrze budynku, bieżąca konserwacja | | | | | | |

2) Lokale socjalne

| Lp. | Adres | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ² | Ilość lokali mieszkalnych | Wyposażenie | | |
|---|------------------------|--|---------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| | | | | Instalacja wodociągowa | Instalacja kanalizacyjna | Centralne ogrzewanie |
| 1. | Siennica ul. Mińska 33 | 135,14 | 4 | nie | nie | nie |
| stan techniczny budynku niezadawalający - zgodnie z zaleceniami mistrza w rzemiośle kominiarskim w budynku w Siennicy ul. Mińska 33 należy wbudować drzwiczki wycierowe w przewodach dymnych, wykonać wentylacje w kominach, odizolować wieżbę dachową od ścian komina. Ponadto wymiany w tym budynku wymaga stolarka okienna. Budynek jest konstrukcji drewnianej. | | | | | | |
| 2. | Nowy Zglechów 27 | 92 | 2 | tak | nie | nie |
| Razem | | 227,14 | 6 | X | X | X |
| stan techniczny zadowalający – elementy konstrukcji w dobrym stanie – naprawa bieżąca | | | | | | |

2. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowych wynosi 506,01 m². Stan

ilościowy pozostaje niezmienny gdyż gmina nie sprzedaje, ani nie buduje nowych mieszkań.

Rozdział II

Remonty i modernizacja

§ 2. 1. W latach 2012-2017 przewiduje się, w miarę możliwości finansowych gminy przeprowadzenie remontów bieżących budynków, umożliwiającym utrzymanie ich w stanie niepogorszonym przez bieżącą eksploatację.

Plan remontów jest ściśle uzależniony od wpływów z czynszu najmu oraz innych środków pozyskanych na ten cel przez Gminę.

2. Wnioski w sprawie remontów budynków z lokalami mieszkalnymi składają lokatorzy mieszkań do Wójta Gminy do dnia 30 października celem ujęcia w planie budżetu na następny rok.

3. Wójt Gminy określi w każdym roku do dnia 1 marca zakres robót remontowych przewidzianych do wykonania w danym roku kalendarzowym, z podziałem na remonty finansowe ze środków budżetu gminy.

Rozdział III

Sprzedż lokali

§ 3. 1. O przeznaczeniu lokali do sprzedaży każdorazowo będzie decydować, w formie uchwały Rada Gminy na wniosek Wójta Gminy zawierający pełne uzasadnienie.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4. 1. Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2012- 2017, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty. W Gminie Siennica, najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Siennica w drodze zarządzenia. Stawki bazowe ustala się odrębnie od lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

3. Czynnikiem podwyższającym wartość stawki czynszu są:
 - a) instalacja wodno-kanalizacyjna – 10%
 - b) instalacja c.o. – 10%
 - c) zaopatrzenie w ciepłą wodę – 10%
4. Czynnikiem obniżającym wartość stawki czynszu są:
 - a) brak wyposażenia w instalacje wodno-kanalizacyjną, c.o. i c.w. – 20%
5. Lokator oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj.: za dostawę energii elektrycznej, zimnej wody, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz odpadów komunalnych.
6. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 każdego miesiąca lub w innym terminie ustalonym z Zarządzającym na wniosek Najemcy.

Rozdział V

Sposób, zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siennica oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

- § 5. 1. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji.
 - b) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
 - zawieranie umów najmu,
 - naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
 - kierowanie wniosków o postępowanie egzekucyjne w stosunku do lokatorów zajmujących lokal bez tytułu prawnego lub zalegających z płaceniem czynszu.
 - c) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy, budynkowego i lokalowego wraz z ich najemcami;
 - d) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.
 3. Na lata 2012 - 2017 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- § 6. 1. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) z innych środków budżetowych Gminy.

Rozdział VII

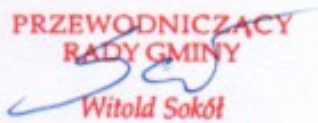
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne

- § 7. 1. Prowadzenie remontów w latach 2012-2017 będzie uzależnione od możliwości finansowych gminy i planowanych w uchwale budżetowej na dany rok kalendarzowy.
2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- § 8. 1. Zasady polityki czynszowej założone w programie mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów.
2. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.
3. W sprawach nie ujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Witold Sokół

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Rozdział I

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 1. 1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;

§ 2. 1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku, ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

§ 3. 1 Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.

§ 4. 1. Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku ogłoszoną przez ZUS w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.

Rozdział II

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- b) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- c) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- d) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

§ 6. 1. W przypadku, gdy wynajem jest uzasadniony potrzebami kadrowymi do realizacji zadań gminy, wójt może przydzielić lokal mieszkalny osobie nie spełniających warunków określonych w § 1 i § 5.

2. Wynajem lokalu osobom wymienionym w ust. 1 następuje na czas zatrudnienia na terenie gminy.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym będzie przysługiwać pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokal socjalny

§ 7. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- a) na stałe zamieszkują na terenie gminy,
- b) spełniają łącznie warunki dochodowe i mieszkaniowe,
- c) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru,

- d) mieszkają w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego,
- e) nie mającym tytułu prawnego do lokalu na czas pracy na terenie gminy.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- b) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 8. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga:

- a) pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie
- b) zgody Wójta Gminy

3. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań między sobą składają wnioski do Urzędu Gminy.

Rozdział V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w Urzędzie Gminy Siennica.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą.

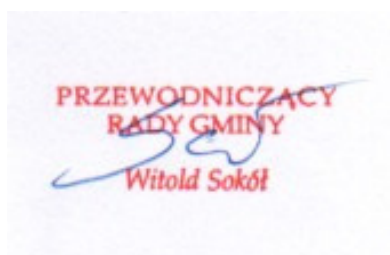
3. Decyzję o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Siennica.

4. Szczegółowy zakres obowiązków wynajmującego i najemcy określa każdorazowo umowa najmu.
5. Informacja o lokalach i osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Siennica.

Rozdział VI

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

- § 10. 1. Jeżeli w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy pozostały osoby bliskie najemcy, Wynajmujący zawrze umowę najmu z tymi osobami, jeżeli:
- a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci co najmniej przez okres 3 lat,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - c) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Osoby bliskie pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając wniosek według postanowień niniejszej uchwały.
 3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli najemca opuszczający mieszkanie ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz jeżeli wprowadził się do lokalu lub domu, którego stał się właścicielem lub współwłaścicielem.
 4. Osoby, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wstąpią po śmierci głównego najemcy, powinny lokal opuścić w ciągu 3 miesięcy od wezwania ich przez wynajmującego.
 5. Osobą bliską jest osoba w rozumieniu art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
 6. W sprawach nie ujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Witold Sokół