

UCHWAŁA Nr 1/6/2003
Rady Gminy w Złotej
z dnia 10. marca 2003 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 7 i art. 18 ust. 2 pkt. 8 i 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142 poz. 1591 z 2001 r) z późn. zmianami oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2, 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71 poz. 733) z późn. zmianami Rada Gminy w Złotej uchwala co następuje:

§1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złota na lata 2003-2010. Program ten stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złota

§3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy


Włodzimierz Młaskawa

Załącznik Nr 1
do uchwały nr 1/G/2007
Rady Gminy Złota
z dnia 20 marca 2007r

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złota na lata 2003-2010

Rozdział 1 **Mieszkaniowy zasób Gminy Złota**

1. Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Złota tworzą lokale stanowiące własność gminy lub komunalnych osób prawnych, a także lokale pozostające w posiadaniu samodzielnym tych podmiotów.
2. W zasobie mieszkaniowym o którym mowa w pkt. 1 wydziela się lokal, który przeznaczony jest na wynajem jako lokal socjalny. Lokal ten wymieniony jest w tabeli Nr 1

Tabela nr 1

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w(m ²)
1.	Chroberz	2	54,5

3. Lokal wymieniony w tabeli Nr 1 będzie oddawany w najem jako lokal socjalny po wyremontowaniu go.

Rozdział 2 **Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Złota**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych.
 - 1.1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złota odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami.
 - 1.2. Ustala się plan sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złota w poszczególnych latach obowiązywania programu. Plan sprzedaży przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	2003 -2010
1.	Ilość lokali planowanych do sprzedaży w kolejnych latach	15

2. Niezbędny zakres zmian w zasobie lokali związanych z planem sprzedaży.

- 2.1 W celu uporządkowania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Złota uznaje się za niezbędne dokonanie sprzedaży lokali wymienionych w tabeli Nr 3

Tabela nr 3

Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. użytkowa m ²
1.	Chroberz 3	1	54,5
2.	Nieprawice 7	1	64
3.	Nieprawice 7	2	52
4.	Nieprawice 7	3	64
5.	Nieprawice 7	4	52
6.	Złota 223	1	50,4
7.	Złota 223	2	52
8.	Złota 223	3	50,4
9.	Złota 223	4	52
10.	Miernów 85	1	52
11.	Miernów 85	2	52
12.	Miernów 85	3	52
13.	Miernów 85	4	52
14.	Kostrzeszyna 13	1	56
15.	Kostrzeszyna 13	2	38

- 2.2 Jeżeli najemcom lokali wymienionych w Tabeli Nr 3 przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu, należy przed wypowiedzeniem umowy najmu i wystawieniem go do sprzedaży przedmiotowego lokalu zaoferować tym najemcom nabycie tego lokalu.
- 2.3 Jeżeli najemcy lokali wymienionych w tabeli nr 3 nie skorzystają z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu, sprzedaż lokalu następuje wraz z lokatorem.
- 2.4 Sprzedaż lokalu zlokalizowanego na gruntach stanowiących mienie gminne wymaga zgody zebrania wiejskiego w formie uchwały.
3. Plan rozbiórek budynków komunalnych .
Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków komunalnych uznaje się za niezbędne i celowe dokonanie rozbiórki niżej wymienionych budynków komunalnych w kolejnych latach:
- 3.1 budynek starej Szkoły Podstawowej w Chrobrzu –2004 r.
4. Adaptacja na cele mieszkalne.
W ramach tego zadania nie przewiduje się adaptacji budynków na cele mieszkalne.

5. Komunalne budownictwo mieszkaniowe

Mając na uwadze potrzeby mieszkaniowe na terenie Gminy Złota nie widzi się konieczności uruchomienia programu budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy.

6. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach zawiera tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	2003	2010
I	Lokale socjalne (w szt.) ogółem:	1	
1.	Sprzedaż lokali socjalnych		
II	Pozostałe lokale mieszkalne w szt. ogółem :	9	
1.	Sprzedaż lokali	15	

Rozdział 3 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1. Prognoza stanu technicznego.

Prognoza stanu technicznego zasobów Gminy dotyczy tych lokali które nie zostaną sprzedane i na stałe po 2007 roku będą stanowić zasób Gminy. Są to lokale położone przy Szkołach Podstawowych w Miernowie i Chrobrzu oraz w Ośrodkach Zdrowia. Przyjmuje się, że w latach 2004-2010 wymieniane będzie corocznie 5 szt. stolarki okiennej. Ponadto z uwagi na przewidywane rozbiórki budynków, które są w złym stanie technicznym należy stwierdzić, że stan techniczny zasobów w latach będzie poprawiał się systematycznie.

2. Analiza potrzeb remontowych

Lokale, które tworzą mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w budynkach wykonanych w latach 60-tych i 70-tych. Lokale te mimo przeprowadzenia remontów instalacji c.o. wymagają dalszych nakładów finansowych, szczególnie dotyczy to stolarki okiennej i ocieplenia zewnętrznych ścian lokali.

3. Plan remontów lokali komunalnych –Tabela nr 5

Tabela nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008-2010
1.	Wymiana stolarki okiennej (okna w szt.)	-	5	5	5	5	10
2.	Ocieplenie ścian zewnętrznych w m ²			200		200	-

4. Koszty planowanych remontów

Zgodnie z cenami obowiązującymi w 2003 roku średni koszt wymiany jednego okna należy przyjąć na poziomie 1.000,00 zł. Wobec powyższego niezbędne nakłady w skali roku należy przyjąć na poziomie 5.000,00 zł. Natomiast wskaźnik do ocieplenia 1 m² ściany należy przyjąć w wysokości 50 zł co powoduje ustalenie nakładów na ocieplenie 200 m² ściany w wysokości 10.000,00 zł.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej**

1. Aktualnie obowiązująca wysokość czynszu.

Obowiązująca stawka czynszu regulowanego przyjęta Uchwałą Rady Gminy w Złotej Nr XX/24/2000 z dnia 27.12.2000 roku w wysokości 0,66 zł/m² mimo stałego wzrostu nie odzwierciedla kosztów utrzymania lokali. Stawka ta stanowi 0,33 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, który dla powiatu pińczowskiego w IV kw. 2002 i I kw. 2003 roku wynosił 2479,32 zł/m².

2. Kierunki zmian wysokości czynszów.

Mając na uwadze obecnie obowiązującą stawkę czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska. W prognozie w czasie obowiązywania programu należy przyjąć stały wzrost wysokości czynszu. Wzrost ten powinien być maksymalny jaki dopuszcza ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego i winien być dokonywany co 12 miesięcy. Ponieważ dochodzenie do poziomu obecnie maksymalnego tj 3% wartości odtworzeniowej w stosunku rocznym będzie procesem długotrwałym podwyżki czynszu nie mogą w roku przekraczać:

1. 60% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej
2. 30 % - jeżeli wysokość czynszu jest wyższa niż 1% , a niższa niż 2% wartości odtworzeniowej.
3. 15 % - jeżeli wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Zasady i sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym .

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzony jest zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o własności lokali . Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy wykonywany aktualnie jest przez Wójta Gminy. Tabela nr 6 wykazuje obecny zasób mieszkaniowy Gminy Złota

Tabela nr 6

I.p.	Adres mieszkania	Nr lokalu	Pow. użytkowa w m ²
1.	Chroberz 3	1	54,5
2.	Chroberz 3	2	54,5
3.	Chroberz 246	1	52
4.	Chroberz 245	1	55
5.	Chroberz 245	2	55
6.	Chroberz 245	3	42
7.	Nieprawice 7	1	64
8.	Nieprawice 7	2	52
9.	Nieprawice 7	3	64
10.	Nieprawice 7	4.	52
11.	Złota 223	1	50,4
12.	Złota 223	2	52
13.	Złota 223	3	50,4
14.	Złota 223	4	52
15.	Złota 110	1	45
16.	Złota 110	2	70,5
17.	Złota 110	3	48,5
18.	Kostrzeszyn 13	1	56
19.	Kostrzeszyn 13	2	38
20.	Miernów 85	1	52
21.	Miernów 85	2	52
22.	Miernów 85	3	52
23.	Miernów 85	4	52
24.	Miernów 84	1	56
25.	Miernów 84	2	56

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Zakłada się, że głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania programu będą wpływy z czynszów. Dodatkowym źródłem wspomagającym finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie wynajmowanie lokali użytkowych i wpływy z dzierżawy tych lokali, które w całości przeznacza się na sfinansowanie remontów lokali oraz inne wydatki związane z gospodarką mieszkaniową.

Rozdział 7

Plan wydatków

Wysokość nakładów finansowych w poszczególnych latach obowiązywania programu w rozbiciu na występujące koszty i wydatki przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

l.p.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach w tys. zł								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
1.	Koszty bieżące eksploatacji	1,5	1,6	1,2	0,8	0,4	-	-	-	-
2.	Koszty remontów		5,0	15,0	5,0	15,0	6,0	6,0	-	-
3.	Koszty zarządu		2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	-
4.	Wydatki inwestycyjne						5,0		5,0	
	Razem	1,5	8,6	18,4	8,2	18,0	13,8	9,0	8,2	-

Rozdział 8

Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

W celu poprawy w kolejnych latach wykorzystania i racjonalizacji mieszkaniowym zasobem Gminy przewiduje się następujące działania.

1. Planowana sprzedaż lokali.
Planowana sprzedaż lokali związana z poprawą wykorzystania i racjonalizacją gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy została zawarta w rozdziale nr 2.
2. Planowany remont lokali.

Sytuacja mieszkaniowa na terenie Gminy nie wymusza konieczności budowy nowych lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

Rozdział 9

Zasady i tryb wynajmowania lokali przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy Złota opiera się na zasadach, które umożliwiają wspólnocie samorządowej zaspokajanie potrzeb ludności i kontrolę społeczną zasobów mieszkaniowymi Gminy.

1. W celu sprawdzenia kryteriów umożliwiających dokonanie przydziału lub zamiany mieszkania Wójt Gminy powołuje zarządzeniem Komisję mieszkaniową.
2. Kryteria wyboru osób, którym może być oddany w najem lokal na czas nieoznaczony i lokal socjalny.
 - Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane osobą, które są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy przez co najmniej 10 lat i są w trudnych warunkach mieszkaniowych.
 - Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uprawniająca do ubiegania się o najem lokalu w ostatnich 12 miesiącach przed złożeniem wniosku w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym. Dochód na jednego członka ustala się według zasad obowiązujących przy ustalaniu uprawnień do dodatków mieszkaniowych.
 - Za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu w którym przypada na jednego członka gospodarstwa domowego nie więcej niż 5 m² powierzchni użytkowej lub zamieszkuje w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi.
 - Osoba ubiegająca się o najem lokalu nie może być właścicielem lub współwłaścicielem innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości na której jest położony budynek mieszkalny.
3. Przysługujące pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

O kolejności zawierania umów najmu decyduje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji mieszkaniowej która ustala czy osoba:

 - Uprawniona jest do uzyskania lokalu zamionnego na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub orzeczenia sądowego.
 - Wykonały na podstawie pozwolenia wydanego w trybie odrębnych przepisów przebudowy lub rozbudowy lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy.
 - Zamieszkuje w lokalu będącym w mieszkaniowym zasobie Gminy a wymagają opróżnienia z powodu bezpieczeństwa dla ludzi lub mienia co zostało stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
 - Przekazą do dyspozycji gminy zajmowane mieszkanie o powierzchni

normatywnej większej niż określone w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych w zamian za lokal o mniejszej powierzchni dostarczony przez gminę.

Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom które:

- nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
- utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.
- opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności.
- utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu o ile spełniają kryterium dochodowości określone w pkt. 1.

4. Dokonywanie zamiany lokali:

Zamianę lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje Wójt Gminy na wniosek najemcy pod warunkiem, że wielkość lokalu nie przekroczy normatywu określonego w art.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych oraz spełnia kryterium dochodowości określone w Pkt.1

5. Sposób rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

Referat właściwy w sprawach mieszkaniowych sporządza listy osób kwalifikujących się do najmu lokalu w oparciu o wnioski i orzeczenia sądów. Projekt listy o którym mowa w pkt.1 opiniuje powołana przez Wójta Komisja Mieszkaniowa, po uprzedniej ocenie warunków mieszkaniowych. Listę osób zakwalifikowanych do najmu zatwierdza Wójt Gminy po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej. Umowę najmu zawiera Wójt Gminy. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia listy przez Wójta.

W sprawach nie normowanych niniejszą uchwałą decyzje będzie podejmował Wójt Gminy. Wójt Gminy może w uzasadnionych przypadkach zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, która nie spełnia wymogów niniejszej uchwały o ile przemawiają za tym względy humanitarne.