

**Uchwała Nr XXV/167/2005
Rady Gminy w Latowiczu
z dnia 14 lipca 2005 roku**

w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Latowicz na lata 2005-2009 oraz zasad wynajmowania tych lokali.

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 i ust. 2 ustawy 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.) Rada Gminy w Latowiczu uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Latowicz na lata 2005 - 2009 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz zasady wynajmowania tych lokali stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.


§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Witold Kłós

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Gminy w Latowiczu
Nr XXV/167/2005
z dnia 14 lipca 2005 roku

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY LATOWICZ NA LATA 2005-2009

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

1. Mieszkaniowy zasób lokalowy gminy Latowicz:

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Latowicz, ul. Św. Ducha 12	4	83,20
2.	Latowicz, ul. Św. Ducha 62	2	37,38
3.	Latowicz, ul. Św. Ducha 30	1	74,66
4.	Latowicz, ul. Rynek 1	2	86,08
5.	Latowicz, ul. Rynek 24	3	195,62
6.	Budziska 11	1	48,20
7.	Oleksianka 71	1	50,70
8.	Wielgolas 47a	7	237,48
9.	Wielgolas 47 c	5	146,01
Razem:		26	959,33

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

Wiek budynku	Liczba budynków	Liczba lokali	Stan techniczny budynku		
			Dobry	Przeciętny	Zły
Do 10 lat	1	3	1	-	-
40 – 50 lat	2	2	1	1	-
Powyżej 50 lat	6	21	-	-	6
Razem:	9	26	2	1	6

3. Wyposażenie lokali w media:

Instalacja	Liczba lokali
Elektryczna	26
Wodociągowa	10
Kanalizacyjna	7
C.O.	6
Gazowa	4

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznaczają do wynajmowania:

- a) na czas trwania stosunku pracy: 2 lokale znajdujące się w budynku Latowicz ul. Rynek 1, 3 lokale znajdujące się w budynku Latowicz ul. Rynek 24, oraz 1 lokal znajdujący się w budynku Latowicz ul. Św. Ducha 30.
- b) lokale czasowo niewykorzystywane w związku ze stosunkiem pracy mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.

5. Z mieszkaniowego zasobu gminy, po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców wydziela się lokal znajdujący się w budynku położonym w miejscowości Budziska 11 który przeznaczają się na wynajem jako lokal socjalny.
6. Ze względu na brak możliwości inwestycyjnych nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego gminy.

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

Ze względu na fakt, iż większość budynków komunalnych zostało wybudowane w okresie przedwojennym, większość z nich wymaga wykonania pilnych remontów oraz modernizacji. W latach objętych planem przewiduje się:

- remonty dachów (lata 2005 – 2008)
- naprawy kominów (lata 2005 – 2008)
- wymianę otworów okiennych i drzwiowych (lata 2006 – 2009)
- sukcesywne podłączanie budynków do kanalizacji sanitarnej (lata 2007- 2009)
- wymianę i modernizację instalacji elektrycznych (lata 2005 – 2008)
- podłączanie budynków do sieci wodociągowej (lata 2005 – 2008)
- modernizację C.O. w budynkach ogrzewanych z kotłowni (lata 2007 – 2009)

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. W latach objętych planem nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wraz z lokatorami.
2. Ze sprzedaży wyłącza się lokale wydzielone i przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy oraz lokal socjalny.
3. Pozostałe lokale mogą być sprzedawane najemcom na ich wniosek po uzyskaniu zgody Rady Gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2005 – 2009, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remont.
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - a) położenie budynku,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - d) ogólny stan techniczny budynku.
3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:
 - a) Obniżające stawkę bazową:
 - mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - mieszkanie w budynku o konstrukcji drewnianej,
 - mieszkanie w budynku starszym niż 50 lat,
 - b) Podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w:
 - instalację gazową,
 - wc,

- łazienkę,
- centralne ogrzewanie

V. 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.

1. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
 - zawieraniu umów najmu lokali,
 - naliczaniu czynszu,
 - wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określeniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych,
 - utrzymaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.
3. W ciągu najbliższych pięciu lat gmina Latowicz nie przewiduje zmiany sposobu zarządzania komunalnym zasobem lokalowym.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Wszystkie koszty ponoszone w poszczególnych latach na: zarządzanie, konserwację i bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy zostaną pokryte wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Na remonty kapitalne i modernizacje budynków i lokali niezbędne są dotacje z budżetu gminy.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Lp.	Rok	Wydatki na:			
		Bieżącą eksploatację	Remonty	Modernizacje i inwestycje	Razem
1.	2005	3 000 zł	5 000 zł	0 zł	8 000 zł
2.	2006	3 000 zł	4 000 zł	3 000 zł	10 000 zł
3.	2007	3 000 zł	4 000 zł	3 000 zł	10 000 zł
4.	2008	3 000 zł	4 000 zł	4 000 zł	11 000 zł
5.	2009	3 000 zł	4 000 zł	4 000 zł	11 000 zł

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Remonty bieżące prowadzone będą bez potrzeby zabezpieczenia lokali zamiennych. W przypadku remontów kapitalnych zarządzający zabezpieczy lokal zamienny.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Witold Kłos
Witold Kłos

Załącznik Nr 2
do Uchwały Rady Gminy w Latowiczu
Nr XXV/167/2005
z dnia 14 lipca 2005 roku

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Artykuły ustawy powołane bez bliższego określenia oznaczają przepisy 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), zwanej dalej ustawą.

§ 2. 1. Do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy uprawnieni są w pierwszej kolejności mieszkańcy Gminy Latowicz oraz osoby wymienione w § 8 ust. 2.

2. Listy osób uprawnionych dotyczą lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy z wyjątkiem lokali socjalnych.

3. Kolejność umieszczenia osoby na liście nie decyduje o jej pierwszeństwie do zawarcia umowy najmu.

4. Umowy najmu zawierane są na czas nie oznaczony lub oznaczony - zależnie od kategorii lokalu i obowiązujących przepisów.

§ 3. Pierwszeństwo, o którym mowa w § 2 ust. 1 oraz w § 8, nie jest prawem podmiotowym osób w nich wymienionych i nie obliguje Wójta Gminy do umieszczenia wszystkich osób spełniających kryteria tegoż pierwszeństwa na liście uprawnionych, bądź do zakwalifikowania spoza listy do zawarcia umowy najmu.

§ 4. 1. Zasady pierwszeństwa określone niniejszą uchwałą podlegają weryfikacji przez Radę Gminy, a ich zmiana wymaga stosownej uchwały.

2. Wójt Gminy dokonuje wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu stosując ustawowe zasady oraz obowiązujące zasady pierwszeństwa.

§ 5. Wójt Gminy powołuje zarządzeniem Społeczną Komisję Mieszkaniową na okres 2 lat, określa jej skład i zadania.

§ 6. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, bądź po utracie w inny sposób tytułu prawnego przez najemcę, lokal podlega opróżnieniu i wydaniu zarządcy zasobu komunalnego w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca.

§ 7. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, podejmuje się czynności mające na celu wykwaterowanie tych osób, w szczególności:

- 1) gdy istnieje możliwość ich zamieszkania w lokalu uzyskanym przez dotychczasowego najemcę lub
- 2) w lokalu, w którym mogą zamieszkać w charakterze osób bliskich.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może wskazać osoby wymienione w ust. 1 do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy.

§ 8. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mogą być wynajmowane osobom wymienionym w § 9 ust. 2 lub osobom których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej z 7 osób, których dochody pozwalają na bieżące regulowanie czynszu.

Rozdział II

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu

§ 9. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom, które znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych oznaczających, że:

- 1) na członka gospodarstwa domowego przypada mniej, niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub pomieszczenie, w którym przebywają nie nadaje się na stały pobyt ludzi;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień rozpatrywania wniosku oraz dzień zawarcia umowy najmu nie przekracza 175% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym i 125% - w gospodarstwie wieloosobowym,
- 3) dochód oblicza się według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

2. Osoby wymienione w ust. 1 umieszczone są na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy.

§ 10. 1. Niezależnie od osób uprawnionych umieszczonych na liście oraz bez względu na wysokość średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego, pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje również osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu, które:

- 1) opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletności;
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki pod inwestycje o charakterze publicznym;
- 3) zamieszkują w lokalach zasobu komunalnego uznanych przez właściwy organ nadzoru budowlanego za zagrażające życiu osób w nich przebywających;
- 4) pozbawione są mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych nagłych zdarzeń losowych;
- 5) są repatriantami powracającymi do kraju z terenów byłego ZSRR, którym gmina zobowiązała się zapewnić mieszkanie.

2. Uprawnienia wymienione w ust. 1 obejmują osoby uznane przez Radę Gminy za niezbędne w ramach potrzeb kadrowych w związku z rodzajem wykonywanej pracy lub posiadanymi kwalifikacjami jeżeli osoby te nie posiadają w mieście i gminie lub pobliskiej miejscowości samodzielnego lokalu: zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy najem ten ma charakter okresowy i jest związany z zatrudnieniem najemcy w zakładzie pracy.

3. Wójt Gminy może w szczególnie uzasadnionych przypadkach uznać prawo do pierwszeństwa w wynajmie lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy w przypadkach nie wymienionych w ust. 1 i 2 po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

§ 11. 1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu;
- 2) nie mają tytułu prawnego do lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których dochody w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień rozpatrywania wniosku oraz dzień zawarcia umowy najmu nie przekraczają 100% najniższej emerytury w

- gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym, dochód oblicza się według przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) opuścili dom dziecka po uzyskaniu pełnoletności;
 - 4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych nagłych zdarzeń losowych;
 - 5) zamieszkują w lokalach zasobu komunalnego uznanych przez właściwy organ nadzoru budowlanego za zagrażające życiu osób w nich przebywających.
2. Osobom wymienionym w ust. 1 pkt 3, 4 i 5 mogą być wynajmowane lokale socjalne w przypadku braku wolnych lokali w mieszkaniowym zasobie miasta i gminy.
3. Osoby wymienione w ust. 1 umieszcza się w rejestrze osób oczekujących do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy.
4. Osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego każdorazowo określa Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej bez względu na kolejność umieszczenia w rejestrze.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 12. Prawo do lokalu zamiennego przysługuje na zasadach pierwszeństwa osobom, które są uprawnione do najmu lokalu zamiennego na podstawie ustawy, określającej przypadki, w których gmina ma obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego.

§ 13. 1. Zasiedlone lokale mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami bez uprzedniego umieszczenia zainteresowanych najemców na liście osób uprawnionych do zawarcia najmu lokalu, jak też bez względu na tytuł własności (zasób komunalny, spółdzielcze, innych osób prawnych i osób fizycznych) oraz kategorię tych lokali z zastrzeżeniem, że zamiana zapewni poprawę warunków mieszkaniowych lub materialnych obydwu najemcom i ich rodzinom.

2. Lokale, z których choć jeden stanowi zasób komunalny, mogą być zamieniane między najemcami wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.

§ 14. 1. Na wniosek najemcy wnioskującego zamianę lokalu może być dostarczony z zasobu komunalnego wolny lokal o niższym standardzie i większej powierzchni użytkowej, bądź o standardzie takim samym i mniejszej powierzchni użytkowej lub o wyższym standardzie i mniejszej powierzchni użytkowej jeżeli zamiana ma na celu poprawę warunków mieszkaniowych i materialnych najemcy i jego rodziny. Zamiana następuje po uprzednim powiadomieniu zarządcy lokali i zakwalifikowaniu najemców do zamiany przez Wójta Gminy - bez umieszczenia najemców na liście uprawnionych.

2. W celu poprawy stanu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Wójt Gminy może dostarczyć za zgodą najemcy wolny lokal w zamian za zwolnienie lokalu dotychczas zajmowanego.

3. Tryb określony w ust. 2 może być zastosowany wyłącznie na pisemny wniosek Wójta Gminy skierowany do Najemcy.

4. Zamiana lokali w przypadkach nie określonych w § 12 i 13 ust. 1 i 2 wymaga uprzedniego umieszczenia najemcy na liście osób uprawnionych.

5. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy pomiędzy zarządcą, a najemcą.

Rozdział V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub zmianę lokali

§ 15. 1. Wnioski o najem lub zmianę lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zainteresowani składają na gotowych formularzach w Urzędzie Gminy.

2. Warunki mieszkaniowe osoby składającej wniosek są poddane kontroli przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Wnioski podlegają aktualizacji ze strony zainteresowanych nie rzadziej niż co dwa lata oraz każdorazowo w przypadku zmiany adresu zamieszkania.

4. Wójt Gminy przed umieszczeniem osoby uprawnionej na liście zasięga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 16. 1. Wójt Gminy sporządza projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.

2. Listy sporządzane są z częstotliwością wynikającą z możliwości Gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

3. Listy mogą być weryfikowane i zmieniane przez Wójta Gminy. Weryfikacja może polegać w szczególności na wykreśleniu z listy osoby, której sytuacja materialna lub mieszkaniowa uległa poprawie w stopniu, który nie uzasadnia zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy.

4. Wójt Gminy zatwierdza wstępnie listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu i podaje ją do publicznej wiadomości przez zamieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w jednostkach sprawujących zarząd - na okres jednego miesiąca.

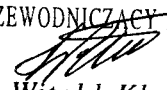
5. Liczba osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu winna być dostosowana do możliwości lokalowych mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Wójt Gminy zarządza opublikowanie projektu listy, w którym zawiadamia o terminie, miejscu oraz formie składania uwag i zastrzeżeń.

7. Uwagi i zastrzeżenia do projektu listy Wójt Gminy przekazuje Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem zbadania ich zasadności oraz wyrażenia opinii. Wójt Gminy rozstrzyga na ich podstawie o ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy, które podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

8. Umowę najmu lokalu z osobą uprawnioną zawiera Wójt Gminy Latowicz.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Witold Kłós