

z dnia 28 marca 2013 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żórawina w latach 2013-2018

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Żórawina uchwala co następuje:

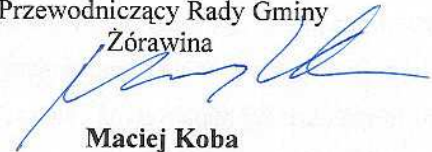
§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żórawina i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żórawina na lata 2013 – 2018 , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się § 8 pkt 1 Uchwały Rady Gminy Żórawina Nr XXI/137/2006 z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom mieszkań komunalnych, stanowiących własność gminy Żórawina.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Żórawina.

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina



Maciej Koba

W Sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żórawina i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żórawina

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żórawina na lata 2013 – 2018 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, mającym za zadanie:

- a) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- b) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom Gminy Żórawina;
- c) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

2. Uchwalony program ustala się na kolejne lata 2013 – 2018. Obejmuje on swoim zakresem:

- a) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu Gminy;
- b) analizę potrzeb remontowych i modernizacji;
- c) planowaną sprzedaż lokali;
- d) zasady polityki czynszowej;
- e) sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- g) wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych;
- h) opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy

1. Mieszkaniowy Zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy w 28 budynkach w ilości 95 lokali - w tym 11 lokali socjalnych.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Zwalniane w przyszłości lokale w budynkach komunalnych będą remontowane lub przeznaczane na lokale socjalne.

4. Stan techniczny Mieszkaniowego Zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację, łazienkę, w c.

5. Prognozę dotyczącą wielkości oraz ocenę stanu technicznego Zasobu Mieszkaniowego Gminy określa załącznik nr 1.

§ 3. Remonty i modernizacja.

1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji Zasobu Mieszkaniowego Gminy wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa załącznik nr 2.

2. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał.

3. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

§ 4. Sprzedaż lokali.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określone są uchwałą Rady Gminy Żórawina w sprawie określenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom mieszkań komunalnych, stanowiących własność gminy Żórawina.

2. Sprzedaż odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Przewiduje się że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

4. Zwalniane lokale o powierzchni powyżej 80 m² będą przeznaczane na sprzedaż w drodze przetargu.

5. Ze sprzedaży wyłącza się lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej

§ 5. Zasady polityki czynszowej.

1. Lokale stanowiące Mieszkaniowy Zasób Gminy dzieli się na: lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony i socjalne.

2. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

3. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², w gospodarstwie jednoosobowym nie mniejsza niż 10 m², przy czym jest to lokal o obniżonym standardzie.

4. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale socjalne ,
- b) za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony.

5. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego jest uzależniona od następujących czynników:

- a) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- b) ogólnego stanu technicznego budynku,
- c) powierzchni lokalu.

6. Stawka bazowa czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących Zasób Mieszkaniowy Gminy. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających wartość czynszu.

7. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni lokalu ustalana będzie Zarządzeniem Wójta Gminy Żórawina z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

8. Przyjmuje się, że bazowa stawka czynszu będzie podwyższana co roku .

9. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu:

- a) z tytułu wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie - o 40 %.
- b) dla lokali o powierzchni powyżej 60m² - o 40%

10. Ustalona bazowa stawka czynszu ulega obniżeniu:

- a) lokal bez łazienki – o 10 %,
- b) lokal bez wc – o 10 %,
- c) lokal jednoizbowy – o 10 %,
- d) lokal w budynku, do rozbiórki lub do wykonania remontu kapitalnego - o 30%.

11. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają zsumowaniu, łączna obniżka nie może być większa niż 40% stawki bazowej.

12. Objasnienia czynników obniżających i podwyższających wartość czynszu:

- a) podwyższenie stawki czynszu w lokalach o powierzchni przekraczającej 60 m² ma miejsce wtedy gdy na jednego mieszkańca przypada więcej niż 10 m² powierzchni użytkowej lokalu
- b) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, lub kotłowni lokalnych / osiedlowych domowych/,
- c) obniżenie stawki za brak wc. ma miejsce wówczas, gdy wc, znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne),
- d) obniżenie stawki czynszu za brak łazienki ma miejsce gdy brak jest wydzielonego na koszt wynajmującego w lokalu pomieszczenia posiadającego instalacje wodociągowo - kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, pieca kąpielowego,
- e) obniżenie stawki w lokalu jednoizbowym ma miejsce gdy lokal składa się z jednego pomieszczenia,
- f) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego- to lokal usytuowany w budynku, który po przeglądzie sprawności technicznej został zakwalifikowany do rozbiórki lub do remontu kapitalnego.

13. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszu, pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana w postaci wypłaty dodatków mieszkaniowych.

14. Wójt Gminy może na wniosek najemcy zastosować obniżki czynszu o 50% w sytuacji, gdy dochody miesięczne brutto przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynoszą do 50% najniższej emerytury.

§ 6. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi wydział Infrastruktury Technicznej w zakresie:

- zawieranie umów najmu lokali,

- naliczanie czynszu,

- utrzymaniu obiektów w należytych stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

§ 7. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych

2. Wydatki na Mieszkaniowy Zasób Gminy w kolejnych latach uzależnione będą od wpływów z czynszu za lokale mieszkalne oraz od wpływów ze sprzedaży lokali.

3. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów.

§ 8. Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Lokale stanowiące Mieszkaniowy Zasób Gminy mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom zamieszkującym na terenie Gminy Żórawina, będącym w trudnych warunkach mieszkaniowych, których średni dochód z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie jest wyższy niż:

a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

W pierwszej kolejności lokale wynajmowane będą osobom których czas oczekiwania na lokal jest najdłuższy.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas określony przeznaczone są dla osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, mieszkających w lokalach w, których na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni, których średni dochód z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie jest wyższy niż:

a) 85% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,

b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

Przeznaczone są również dla osób:

- które zostały uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- które utraciły mieszkanie w wyniku klęsk żywiołowych;
- wychowankom domów dziecka;

3. Za dochód o którym mowa w pkt.1 i 2 uważa się dochód określony przepisami Ustawy z dnia 21. czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

4. Osoby ubiegające się o przydział mieszkania składają wniosek o przyznanie lokalu mieszkalnego wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodu osób ubiegających się o mieszkanie – wzór wniosku stanowi załącznik nr 3.

5. Osoby ubiegające się o przydział lokalu nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Wraz ze złożeniem wniosku o przydział lokalu wnioskodawca oraz osoby wspólnie ubiegające się o przydział lokalu składają oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu – załącznik nr 4.

6. Wnioski osób ubiegających się o przydział mieszkania przyjmowane są w sekretariacie Urzędu Gminy.

7. Rozpatrywaniem wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu zajmuje się Komisja Mieszkaniowa powoływana Zarządzeniem Wójta Gminy w której skład wchodzi:

- pracownik wydziału Infrastruktury Technicznej,
- pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- Radny Gminy Żórawina

8. Wyboru osób, z którymi zawarta zostaje umowa najmu dokonuje Wójt Gminy na podstawie opinii Komisji Mieszkaniowej.

9. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Żórawina może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu kiedy wnioskodawca występuje o zmianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

10. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują : małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby , wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą w lokalu. Przed podpisaniem umowy osoby te muszą udowodnić, że do czasu śmierci najemcy wspólnie z nim zamieszkiwały.

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- a) Stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
- b) Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.
- c) Udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania
- d) Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY ŻÓRAWINA ORAZ ICH STAN TECHNICZNY

l. p	Adres	Lokale mieszkalne	Ocena stanu technicznego budynku	Powierzchnia lokali
1	Żórawina al. Niepodległości 6	10 mieszkań	średni	1. 44,00 m ² 2. 28,20 m ² 3. 32,20 m ² 4. 75,40 m ² 5. 61,40 m ² 6. 50,30 m ² 7. 14,20 m ² 8. 31,45 m ² 9. 49,10 m ² 10. 65,40 m ²
2	Żórawina al. Niepodległości 9	5 mieszkań 2 socjalne	średni	1. 68,19 m ² 2. 51,18 m ² 3. 54,00 m ² 4. 60,80 m ² 5. 27,57 m ² 6. 32,58 m ² 7. 38,81 m ²
3	Żórawina al. Niepodległości 27	4 mieszkania	średni	1. 82,37 m ² 2. 33,91 m ² 3. 60,65 m ² 4. 49,28 m ²
4	Żórawina al. Niepodległości 28	4 mieszkania	średni	1. 71,32 m ² 2. 66,54 m ² 3. 30,69 m ² 4. 74,94 m ²
5	Żórawina al. Niepodległości 41	1 mieszkanie	zadowolający	1. 44,14 m ²
6	Żórawina al. Niepodległości 58	2 mieszkania	średni	1. 36,90 m ² 2. 42,20 m ²
7	Żórawina ul. Kolejowa 1	9 mieszkań socjalnych	zły	1. 39,26 m ² 2. 40,00 m ² 3. 28,50 m ² 4. 40,89 m ² 5. 66,67 m ² 6. 17,82 m ² 7. 26,47 m ² 8. 66,66 m ² 9. 39,08 m ²
8	Żórawina ul. Kolejowa 4	5 mieszkań	średni	1. 71,30 m ² 2. 40,97 m ² 3. 67,80 m ² 4. 64,10 m ² 5. 39,76 m ²
9	Żórawina ul. Kolejowa 6a	4 mieszkania	średni	1. 67,90 m ² 2. 33,56 m ² 3. 65,00 m ² 4. 69,20 m ²
10	Żórawina ul. Urzędnicza 3 b	3 mieszkania	średni	1. 82,00 m ² 2. 99,00 m ² 3. 45,22 m ²

11	Żórawina ul. Urzędnicza 18 a	3 mieszkania	dobry	1. 88,16 m ² 2. 90,87 m ² 3. 70,69 m ²
12	Żórawina ul. Urzędnicza 29	3 mieszkania	średni	1. 42,60 m ² 2. 69,80 m ² 3. 39,40 m ²
13	Suchy Dwór ul. Główna 1	1 mieszkanie	średni	1. 47,20 m ²
14	Suchy Dwór ul. Agrestowa 2	2 mieszkania	średni	1. 60,55 m ² 2. 71,77 m ²
15	Suchy Dwór ul. Agrestowa 6	4 mieszkania	zły	1. 54,14 m ² 2. 64,71 m ² 3. 64,07 m ² 4. 41,82 m ²
16	Rzeplin al. Lipowa 26	4 mieszkania	średni	1. 13,87 m ² 2. 46,76 m ² 3. 14,00 m ² 4. 35,37 m ²
17	Galowice ul. Irysowa 2	6 mieszkań	zły	1. 47,40 m ² 2. 59,40 m ² 3. 47,32 m ² 4. 52,72 m ² 5. 68,00 m ² 6. 39,72 m ²
18	Węgry ul. Strzelińska 2	4 mieszkania	średni	1. 39,73 m ² 2. 18,81 m ² 3. 78,64 m ² 4. 59,00 m ²
19	Węgry ul. Świerczewskiego 7	3 mieszkania	średni	1. 62,5 m ² 2. 42,53 m ² 3. 59,80 m ²
20	Wilczków ul. Kopernika 30	4 mieszkania	średni	1. 80,68 m ² 2. 15,00 m ² 3. 17,94 m ² 4. 58,99 m ²
21	Jarosławice 6	1 mieszkanie	średni	1. 178,35 m ²
22	Komorowice ul. Wrocławska 23	2 mieszkania	średni	1. 82,20 m ² 2. 79,20 m ²
23	Bogunów ul. Konopnickiej 21	1 mieszkanie	średni	1. 127,87 m ²
24	Polakowice ul. Szkolna 5	1 mieszkanie	średni	1. 56,20 m ²
25	Żerniki Wielkie ul. Młynarska 4	4 mieszkania	zły	1. 20,00 m ² 2. 58,30 m ² 3. 47,81 m ² 4. 61,20 m ²
26	Żerniki Wielkie ul. Młynarska 6	1 mieszkanie	średni	1. 56,25 m ²
27	Żerniki Wielkie ul. Młynarska 3	1 mieszkanie	średni	1. 73,00 m ²
28	Milejowice 15	1 mieszkanie	zły	1. 58,00 m ²

Wszystkie budynki podłączone są do gminnej sieci wodociągowej
Do sieci kanalizacyjnej podłączone są następujące budynki:

- Żórawina al. Niepodległości 58, 41, 27, 28 .
- Żórawina ul. Urzędnicza 18a, 3 B, 29.
- Żórawina ul. Kolejowa 4, 6a.

pozostałe budynki podłączone są do szamb bezodpływowych.

Do instalacji c.o. podłączone są lokale:

- Żórawina ul. Urzędnicza 18 a.
- Polakowice ul. Szkolna 5.

Stan zły budynku- istnieje gdy zachodzi pilna potrzeba wykonania remontu kilku elementów budynku zgodnie z zaleceniami po przeglądzie technicznym budynku,

stan średni budynku - istnieje potrzeba wykonania napraw w budynku zgodnie z zaleceniami po przeglądzie technicznym budynku

stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu do następnego przeglądu technicznego

**PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW
KOMUNALNYCH**

rok	Budynki do remontu	Zakres remontów i modernizacji
2013	Galowice ul. Irysowa 2	Remont dachu, osuszenie ścian.
	Żerniki Wielkie ul. Młynarska 4	Przystąpienie do remontu kapitalnego budynku.
	Węgy ul. Świerczewskiego 7	Remont dachu (więźby dachowej, przemurowanie kominów wymiana obróbek blacharskich.
2014	Suchy Dwór ul. Agrestowa 6	Wymiana rynien i rur spustowych, remont pokrycia dachu i więźby dachowej.
	Wilczków ul. Kopernika 30	Osuszenie budynku, odgrzybienie, wymiana belek konstrukcyjnych, remont pokrycia dachu.
2015	Żórawina ul. Kolejowa 6a	Remont dachu, przemurowanie kominów, wymiana obróbek blacharskich.
2016	Żórawina al. Niepodległości 27	Remont dachu, kominów, wymiana łąw.
2017	Jarosławice 6	Remont pokrycia dachu.
2018	Budynki, w których po przełądzie technicznym zostanie zalecone pilne wykonanie remontu	Zakres prac zalecony do wykonania po przełądzie technicznym.

Realizacja powyższych remontów uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku. Oprócz wymienionych remontów w budynkach komunalnych przeprowadzane będą drobne naprawy i remonty w miarę potrzeb i posiadanych środków finansowych.

WNIOSEK O PRZYDZIAŁ MIESZKANIA

Imię nazwisko wnioskodawcy:.....

adres zamieszkania:.....

.....

Potwierdzenie zamieszkiwania na terenie Gminy Żórawina:.....

.....

Osoby będące we wspólnym gospodarstwie , stopień pokrewieństwa:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Łączne dochody członków gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku

słownie:

Dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego:.....

słownie:.....

Powierzchnia zajmowanego lokalu:.....

Opis warunków mieszkaniowych Wnioskodawcy:.....

.....

**OŚWIADCZENIE
o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego**

Ja, niżej podpisany/a/

legitymujący/a/ się dowodem osobistym / seria , numer/.....

zamieszkały/a/ :

oświadczam, że nie przysługuje mi żaden inny tytuł prawny do lokalu mieszkalnego to jest: własność, współwłasność, najem mieszkania kwaterunkowego, socjalnego, służbowego, prawo spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe.

Zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania Wójta Gminy Żórawina o uzyskaniu przeze mnie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Oświadczam, że jestem świadomy, iż w przypadku niezgodności mojego oświadczenia z prawdą, Wójt Gminy Żórawina ma prawo do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

.....
podpis osoby składającej oświadczenie