

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Ruda Maleniecka w latach 2009 – 2013 oraz zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

§1

Mieszkaniowy Zasób Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu przez budowę nowych mieszkań.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.
4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określa załącznik nr 1 do niniejszego programu.
5. W okresie objętym programem przewiduje się wydzielenie z zasobu 1 lokalu i przeznaczenie go na lokal socjalny.

§2

Remonty i modernizacja

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.
Remonty obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rok	Remonty	Modernizacje
2009	2.000,00	x
2010	2.000,00	x
2011	2.000,00	x
2012	2.000,00	x
2013	2.000,00	x

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - b) ochrony zdrowia i ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - c) utrzymania stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.
4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo budowlane.

§3

Sprzedaż lokali

Rok	Liczba planowanych lokali do sprzedaży
2009	-
2010	-
2011	1
2012	-
2013	-

1. W latach 2009 -2013 planuje się sprzedaż 1 lokalu.
2. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

§4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
 2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
 3. Wysokość stawek podstawowych, o których mowa w pkt.1 ustala się na podstawie odrębnych przepisów.
 4. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę według następujących kryteriów:
 - a) czynniki podwyższające:
 - za energię ciepłą dostarczoną do lokalu do 30%
 - za instalację wodociągowo-kanalizacyjną w lokalu do 20%
 - za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu do 30%
 - b) czynniki obniżające:
 - za brak wody w lokalu do 40%
 - za mieszkanie położone na poddaszu do 20%
 - za lokal położony poza miejscowością Ruda Maleniecka – do 30%
- Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.
5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 6. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Zmiana wysokości czynszu wymaga podpisania aneksu do zawartej umowy.

8. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku.

§5

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rok	Dochody z tytułu czynszu najmu lokali w zł
2009	8.173,22
2010	8.418,42
2011	8.671,00
2012	8.931,13
2013	9.199,06

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne:

- przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – czynsze z tytułu najmu.

§6

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w szczególności:

- a) w których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) w których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu.

3. Warunki zamiany lokali:

- a) najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali,
- b) zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy,
- c) najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mieszkaniowych mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właściciela oraz nie zalegania z opłatą czynszu.

4. Umowa najmu może być zawarta z osobami, które:

- a) są pełnoletnie i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
- b) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).

5. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mogą być oddawane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

6. Wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków znajdujących się w mieszkaniowych zasobach gminy realizowana będzie w ramach zadań gminy.

7. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom:

- a) wobec, których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
- b) które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych
- c) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

8. Bez względu na wysokość dochodu lokale, o których mowa w pkt 7 mogą być również wynajmowane osobom:

- a) podlegających przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
 - z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
 - z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji,
 - pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej,
 - zobowiązanym do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

§7

Poprawa warunków zamieszkania

Poprawa warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

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

§8

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

1. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów.
2. Wnioski o najem lokali rozpatrywane są przez Wójta Gminy,
3. Kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje właściwa komisja Rady Gminy.

§9

Przepisy końcowe

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ruda Maleniecka w latach 2009 – 2013”.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY**

Piotr Pałgan

Wykaz dotyczący wielkości zasobów mieszkaniowych

Zasoby mieszkaniowe gminy w 2008r.

lp.	adres	lokale mieszk. zajęte	lokale mieszk. wolne	rodzaj lokali	wyposażenie lokali	lokalizacja	planowana sprzedaż
1	Ruda Maleniecka 99	2	-	mieszkalne	sieć wod.-kan	budynek przedszkola	-
2	Ruda Maleniecka 105A	2	-	mieszkalne	sieć wod-kan.	budynek szkoły	-
3	Ruda Maleniecka 119	13	-	mieszkalne	-	-	-
4	Ruda Maleniecka 99A	2	-	użytkowe	sieć wod-kan.	siedziba Urzędu Gminy	-
5	Kołoniec	1	-	mieszkalny	-	budynek dawnej szkoły podstawowej	1
6	Wyszyna Fałkowska 32	1	1	użytkowy	sieć wod.	budynek podworski	-
7	Wyszyna Fałkowska 32	2	1	mieszkalne	-	budynek podworski	-

**PRZEWODNICZĄCY
RADY**

Piotr Pałgan