

**Uchwała Nr XIII/101/08
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 14 lutego 2008 r.**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowale Oleckie na lata 2008-2012 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”.

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, zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, zm. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218) Rada Gminy Kowale Oleckie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowale Oleckie na lata 2008-2012 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”, stanowiący **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr XIX/126/2000 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 14 listopada 2000 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne ,
- 2) Nr VI/33/94 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 20 grudnia 1994 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności,
- 3) Nr VI/31/94 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 20 grudnia 1994 r. w sprawie określenia stawek czynszu za lokale socjalne (Dziennik Urzędowy Województwa Suwałskiego z 1995 r. Nr 3, poz. 16).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Krzysztof Bartczak

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XIII/101/08
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 14 lutego 2008 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowale Oleckie na lata 2008-2012 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Rozdział I

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2008-2012

§ 1. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) liczba budynków mieszkalnych stanowiących w całości własność Gminy – 6,
- 2) liczba budynków użytkowo-mieszkalnych – 4,
- 3) liczba budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność Gminy – 11;
- 4) liczba lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy:
 - a) w budynkach stanowiących w całości własność Gminy - 17,

- b) w budynkach stanowiących współwłasność Gminy – 25;
- 5) Gmina nie posiada lokali socjalnych.
- 6) Powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy – 2.026 m² ;
- 7) Wyposażenie lokali:
 - a) wodociąg, kanalizacja, c.o. - w 5 lokalach,
 - b) wodociąg, kanalizacja - w 17 lokalach,
 - c) wodociąg - w 12 lokalach,
 - d) instalacja elektryczna - w 8 lokalach;
- 8) Stan techniczny lokali:
 - a) dobry – 5 lokali,
 - b) średni – 35 lokali,
 - c) zły - 2 lokale.

§ 2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w okresie objętym Programem będzie przedstawiało się następująco:

- 1) lata 2008 -20012 - 5 lokali mieszkalnych rocznie.

§ 3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali łączy się ze stanem technicznym budynków i lokali i przedstawia się następująco:

- 1) 2008 - 2012 rok - stopniowa realizacja w każdym roku - zależna od posiadanych środków finansowych;
Potrzeby remontowe i modernizacyjne będą określane na podstawie przeglądów technicznych budynków.

§ 4. W latach 2008-2012 planuje się sprzedaż 20 lokali:

- 1) 2008 rok - 5 lokali,
- 2) 2009 rok – 5 lokali,
- 3) 2010 rok – 5 lokali,
- 4) 2011 rok - 3 lokale,
- 5) 2012 rok – 2 lokale.

§ 5. Zasady polityki czynszowej opierać się będą o poniższe kryteria:

- 1) Stawki czynszu za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Kowale Oleckie ustala Wójt Gminy, w oparciu o ustalone zasady polityki czynszowej Gminy.
- 2) Stawka bazowa czynszu ulegać będzie zmianie według poniższego schematu:
 - a) w roku 2008 - 0,9% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) w roku 2009 - 1,0% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) w roku 2010 - 1,10% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - d) w roku 2011 - 1,20% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - e) w roku 2012 - 1,30 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku
- 3) Stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników, które będą podwyższały bazową stawkę czynszu:
 - a) wodociąg w lokalu – zwwyżka 5%,
 - b) kanalizacja w lokalu - zwwyżka 15%,
 - c) centralne ogrzewanie w lokalu - zwwyżka 15%,

d) centralna ciepła woda w lokalu - zwwyżka 15 %;

4) Na wniosek najemcy o niskich dochodach, czynsz w zasobie Gminy może być obniżony.

5) Wysokość obniżki czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego wynosi:

a) 50 % ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód na osobę w rodzinie w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza najniższej emerytury;

b) 50% ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód na osobę w rodzinie w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury;

6) Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych;

7) Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy;

8) Decyzję o wysokości obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy.

§ 6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi połowę stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach.

Obecnie wszystkie budynki stanowiące własność Gminy i budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami gminnymi są zarządzane przez Wójta Gminy, poprzez pracownika referatu Infrastruktury, Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej, Ewidencji Działalności Gospodarczej.

§ 8. Gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana głównie ze środków pozyskanych z czynszów, środków pieniężnych przewidzianych w budżetach Gminy Kowale Oleckie uchwalanych na lata 2008-2012.

§ 9. Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy: W budynkach, w których większość lokali została sprzedana, należy dążyć do całkowitej prywatyzacji i przekazania zarządu wspólnotom mieszkaniowym.

Rozdział II

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 10. Wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed rozpatrzeniem podania o przydział mieszkania, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony nie powinna przekraczać:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
- 4) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie czterosobowym i większym.

§ 11. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) najemcy lokali gminnych, jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 5 m² lub powierzchnia mieszkalna - 3 m²;
- 2) najemcy lokali komunalnych o bardzo złym stanie technicznym,
- 3) osoby, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej,
- 4) rodziny wielodzietne o bardzo niskim dochodzie,
- 5) osoby, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał zapewnienie lokalu socjalnego.

§ 12. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom:

- 1) wobec, których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
- 2) które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych,

- 3) 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.

§ 13. 1. Zamiany lokali są możliwe zarówno w ramach zasobu Gminy jak i pomiędzy najemcami z innych zasobów.

2. Przy zamianie lokali wymagana jest zgoda właścicieli lub zarządców.

3. Mieszkania objęte zamianą nie mogą być obciążone zaległościami.

4. Koszty remontów lokali, podlegających zamianie, obciążają najemców.

§ 14. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

1) osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu składa do Urzędu Gminy Kowale Oleckie wniosek o najem lokalu wraz z opisem aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość dochodów,

2) wnioski rozpatruje Wójt Gminy,

3) kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje właściwa komisja Rady Gminy.

§15. Nie przydziela się lokalu mieszkalnego osobom posiadającym prawo do innego lokalu.

§ 16. Umowa najmu może być rozwiązana w przypadku nabycia przez najemcę prawa do innego lokalu mieszkalnego, którego stan techniczny pozwala na zamieszkanie w nim.

§17. Umowy najmu lokali socjalnych będą zawierane na okres 1 roku, z możliwością przedłużenia.

§ 18. Z zasobu Gminy, w razie potrzeby, mogą zostać wyodrębnione lokale, które będą stanowiły przedmiot umowy najmu, a które będą związane ze stosunkiem pracy.