

UCHWAŁA Nr V/30/07
Rady Gminy Obrzycko
z dnia 12 kwietnia 2007r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2012

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Rada Gminy Obrzycko uchwala, co następuje:

CZĘŚĆ I
Postanowienia ogólne

§ 1.1.Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obrzycko w latach 2007-2012.

2. Program, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obrzycko tworzące warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Obrzycko
- 3) Wójtce – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Obrzycko
- 4) osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi, lub w lokalu niespełniającymi wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane,
- 5) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane,
- 6) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art.2 ust.2 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów

§ 3.1.Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.

3. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali Wójt powołuje Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy, opiniujący i ustala jej wielkość.

4. Komisja działa na podstawie regulaminu określającego tryb jej pracy.

CZĘŚĆ II

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1

Analiza stanu faktycznego zasobami mieszkaniowego gminy

§ 4.1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynek, w którym wyodrębniono własność lokali, jak i budynek będący w całości własnością gminy.

2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, według stanu na dzień 10 lutego 2007r. , obejmuje 29 lokali mieszkalnych.

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania.

2. Ogólnie stan techniczny budynków jest niedostateczny z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów.

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie napraw dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych, a także remontów kapitalnych.

Rozdział 2

Zasady polityki czynszowej i wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

DZIAŁ 1

Zasady ustalenia czynszów i opłat za używanie lokalu

§ 6. 1. Skuteczna reforma czynszów jest elementem niezwykle ważnym w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowanie mieszkania i wyłanianie się prywatnego sektora mieszkań czynszowych.

2. Wzrost czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów budynków i lokali ma spowodować dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych oraz zachęcać do prywatyzacji zasobu komunalnego.

3. Wyraźny wzrost czynszów ma doprowadzić do zaprzestania dotowania przez gminę gospodarstw domowych, które nie wymagają wsparcia, a zwolnione w ten sposób środki mogą być wykorzystane do pokrycia kosztów napraw i remontów

4. Długofalowy program podwyżek czynszu w stopniu znacznie przewyższającym stopę inflacji oraz wskaźnik kosztów odtworzeniowych ustalonych przez Wojewodę, oznacza odejście od subsydiowania, a jednocześnie uzyskane środki pieniężne przeznaczyć na poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

§ 7.1. W lokalach wchodzących w skład zasobu gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt, w oparciu o przepisy art.7 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz niniejszego rozdziału

2. Wysokość czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona w oparciu o zasady określone w art.9 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

§ 8.1. Do czynników powodujących obniżenie czynszu zalicza się:

- a) lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie
- b) lokal bez centralnego ogrzewania
- c) lokal bez łazienki
- d) lokal bez WC
- e) lokal bez kanalizacji
- f) lokal suterena lub poddasze

2. Oprócz zaistnienia czynników, o których mowa w ust. 1, Wójt może stosować obniżki czynszu na podstawie przepisów zawartych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Dział 2

Wynajem i zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9.1. Najemcą lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto nie przekroczyły, w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do wynajmu lokalu 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

§ 10. Najemcą lokalu zamiennego może być osoba, uprawniona do takiego lokalu na podstawie ustawy lub orzeczenia sądu, a także osoba której dotychczasowy lokal znajduje się w budynku do kapitalnego remontu bądź wykwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 11. Na samodzielny lokal mieszkalny nie może być zawarta umowa najmu z więcej niż jednym najemcą chyba, że najem nastąpił na zgodny wniosek osób zainteresowanych.

2. Pokój przechodni nie może być przedmiotem odrębnego najmu.

§ 12. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za wspólne używanie pomieszczenia najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 13.1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą przez okres 5 lat.

2. Jeżeli w lokalu stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu, a zamieszkiwały w nim dłużej niż 3 lata i spełniają warunki określone w § 9 ust.1, Wójt może im wynająć lokal socjalny.

3. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu w trybie ust. 1 lub 2 osoby te winny niezwłocznie opróżnić lokal zajmowany bez tytułu prawnego. Dalsze pozostawienie w lokalu uważa się za samowolne zajęcie i naruszenie prawa posiadania, przysługującego właścicielowi.

§ 14. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy ze zstępnyimi, wstępnyimi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie, poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 15.1. Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych, w ramach zasobu mieszkaniowego gminy, pomiędzy najemcami wymaga ich porozumienia oraz pisemnej zgody wynajmującego.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi.

§ 16.1. Najemca lokalu może ubiegać się o jego zmianę na inny wolny lokal pozostający w dyspozycji wynajmującego poprzez zawarcie z nim nowej umowy najmu.

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu niepełnosprawności ruchowej potwierdzonej odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o wymianę lokalu na lokal, w którym utrudnienia w dostępie do lokalu nie będą występować.

§ 17.1. Przydzielenie mieszkań pozostających w zasobach gminy mieszkańcom, ubiegającym się o ich przydział, dokonuje Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji, o której mowa w § 3 ust.3.

2. Wójt tworzy listę osób oczekujących na przydział mieszkań w kolejności składania wniosków. Lista oczekujących jest jawna i dostępna dla zainteresowanych osób.

3. W wyjątkowych przypadkach Wójt może zawrzeć umowę z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej np. z osobami niezbędnymi dla gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.

Dział 3

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

- § 18.1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych (Dz.U. Nr 133, poz.833 ze zm.).
2. Rozpatrywaniem wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zajmuje się Komisja Mieszkaniowa, powołana przez Wójta w skład której wchodzi przedstawiciel Urzędu i przedstawiciel Rady Gminy.
3. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi zawarta zostanie umowa najmu lokalu mieszkalnego.
4. Wyboru osób, z którymi zawarta zostanie umowa najmu dokonuje Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.
5. Do zadań Komisji należy w szczególności :
- a. uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu,
 - b. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków osób wyżej wymienionych,
 - c. sporządzenie list osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.
6. Wykaz osób spełniających kryteria, sporządzony przez Komisję Mieszkaniową, zatwierdza Wójt.
7. Wykaz sporządza się według kolejności złożenia wniosku.

Rozdział 3

Sprzedaż lokali mieszkalnych

- § 19.1. Do sprzedaży przeznaczają się wydzielone lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach będących w zasobie mienia komunalnego.
2. Sprzedaż lokalu następuje z ułamkową częścią gruntu.
- § 20. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale znajdujące się w budynkach:
- 1) przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji organów nadzoru budowlanego z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Rady Gminy przeznaczone do sprzedaży, pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców,
 - 2) wykorzystywanych do realizacji zadań gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele kultury, oświaty, ochrony zdrowia oraz siedziby gminnych jednostek organizacyjnych,
 - 3) w których lokale przeznaczone zostały wyłącznie do wynajmu jako lokale socjalne.

§ 21.1. Koszty przygotowania nieruchomości oraz koszty związane ze zbyciem lokalu mieszkaniowego, w tym opłaty sądowe i notarialne ponosi nabywca.

2. Czynności związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego są podejmowane po złożeniu przez najemcę pisemnego wniosku, zawierającego deklarację wyrażającą wolę nabycia lokalu.

3. Nabywca, najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej, jest zobowiązany do uregulowania należności z tytułu:

- 1) opłat z tytułu czynszu i innych opłat związanych z najmem nabywanego lokalu,
- 2) poniesionych kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia,
- 3) ceny zbycia lokalu lub jej raty oraz ceny sprzedaży gruntu.

§ 22.1. Lokatorzy lokali mieszkaniowych uzyskują pierwszeństwo w nabywaniu zajmowanych przez siebie lokali.

2. Przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych osobom, o których mowa w ust.1, może być udzielona bonifikata od ustalonej ceny sprzedaży.

3. Do sprzedaży należy przekazywać lokale znajdujące się przede wszystkim w budynkach, w których gmina posiada częściowe udziały w części wspólnej nieruchomości.

Część III

Postanowienia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 24. Traci moc uchwała Nr XXX/138/01 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 grudnia 2001 roku.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

JACEK LIBERA