

**UCHWAŁA NR XXVI/193/2010  
RADY GMINY W ŁĄCKU**

z dnia 7 czerwca 2010 r.

**w sprawie: przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łąck na lata 2010-2015.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz art.40 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.z 2001r. Nr 142,poz.1591 ze zm.z 2002r.Nr 23,poz.220,Nr 62,poz.558,Nr113,poz.984, Nr 153,poz.1271,Nr 214,poz.1806,z 2003 r.Nr 80,poz.717,Nr 162,poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055,Nr 116, poz.1203 i Nr 167,poz.1759, z 2005r. Nr 172,poz.1441 i z 2006r.Nr 17, poz.128 oraz Nr 175, poz.1457 i Nr 181 poz.1337, Dz.U.z 2007 nr 48, poz 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz 1218, Dz.U. z 2008r. nr 180 poz. 4444, nr 223 poz. 1458, Dz.U. z 2009r. nr 52 poz 420, Nr 157, poz 1241 Dz. U. 2010 nr 28 poz 142 i poz. 146, nr 40 ,poz. 230), w związku art.4, art.20 ust.1-3 oraz art.21 ust.1,2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj.Dz.U.2005r. Nr 31 poz.266 ze zm.z 2005r.Nr.69 poz.626 z 2006r Nr86 poz. 602,Nr 94 poz.657, Nr 167 poz. 1196 oraz Nr 86 poz.602 Dz.U. z 2007r. nr 128, poz. 902, Nr 173, poz.1218, Dz. U. z 2010r. Nr 3, poz. 13)

**Rada Gminy uchwała co następuje:**

**§ 1.**

Uchwała się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Łąck na lata 2010-2015 określony w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Od dnia obowiązywania uchwały traci moc plan na lata 2009 i 2010 przyjęty uchwałą Rady Gminy nr 18/III/2006 z dnia 13.12.2006r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łąck na lata 2007-2011

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łąck.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łąck.****CZEŚĆ I.**

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

1) Wykaz budynków należących do gminy:

Łąck, ul. Warszawska 1

Łąck, ul. Gostynińska 4

Grabina 43

Wincentów 21/1

Zdwórz 41/1

2) Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Łąck, ul. Warszawska 1	44,66
2.	Łąck, ul. Warszawska 1	44,03
3.	Łąck, ul. Gostynińska 4	49,00
4.	Grabina 43	55,00
5.	Wincentów 21/1 m 1	41,95
6.	Wincentów 21/1 m 2	39,54
7.	Wincentów 21/1 m 3	23,93
8.	Wincentów 21/1 m 4	35,99
9.	Wincentów 21/1 m 5	34,12
10.	Zdwórz 41/1	76,21

3) Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na najem jako lokale socjalne. O lokal socjalny mogą się starać osoba, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, wskutek czego jej dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych. Pierszeństwo mają, osoby które utraciły lokal mieszkalny w skutek zdarzeń losowych, np. powodzi lub zajmują lokal w budynkach gminnych, które zostały wyłączone z użytkowania. Następnie bezdomni, osoby eksmitowane, jeżeli w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

**CZEŚĆ II.**

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek pilnych napraw będzie weryfikowany przewidywanym zakresem prac remontowych.

Położenie lokalu	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Łąckul. Warszawska 1 m 1	Do rozbiórki					

Łączul. Warszawska 1m2	Do rozbiórki					
Łączul. Gostynińska 4	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja
Grabina 43	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja
Wincentów 36/1	Rozebrany W dniu 19.02.2010r.					
Wincentów 21/1	Nowo pobudowany					
Zdwórz 41/1	Bieżąca konserwacja		Bieżąca konserwacja			Bieżąca konserwacja

### CZEŚĆ III.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego na 1 osobę nie przekraczają wysokości 50% najniższego wynagrodzenia z ostatnich 3 m-cy przed przydziałem lokalu. Kwotę uzyskanego dochodu pomniejsza się o kwotę udokumentowaną kosztami leczenia oraz o kwotę alimentów świadczonych na rzecz osób trzecich. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i wykonywał obowiązki zgodnie z zawartą umową, a szczególności wnosił czynsz i opłaty związane z zajmowaniem lokalu. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

### CZEŚĆ IV.

Zasady polityki czynszowej.

1) Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne
- za lokale zamienne

2) Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników zmieniających ich wartość użytkową. Czynsz obejmuje, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3) Powierzchnia użytkowa lokalu obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4) Ustala się następujące czynniki zmieniające stawki czynszu:

a) za położenie lokalu w budynku:

- do 1 piętra
- powyżej 1 piętra

b) centralne ogrzewanie:

- brak
- jest wyposażony

c) za wyposażenie techniczne lokalu – zimna woda

- jest
- brak

d) za wyposażenie techniczne lokalu- ciepła woda

- ogrzewanie własne
- z sieci

e) za wyposażenie techniczne lokalu – kanalizacja

- lokalna
- z sieci

f) za stan (wiek) budynku:

- do 40 lat
- od 40 do 80 lat
- 80 lat i więcej

- 5) Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.
- 6) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
- 7) Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku nie więcej niż 3%wartości odtworzeniowej.
- 8) Czynsz płacony jest z góry do 10 dnia miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy w umowie określono inaczej.
- 9) Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 10) Stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 11) W czasie trwania stosunków najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega zmniejszeniu wg czynników zmieniających stawki czynszu.

## **CZĘŚĆ V.**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowych zasobie gminny wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminny według poniższych kryteriów:

- 1) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lokalu socjalnego, oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu- w oparciu o kryteria dochodowe określone w przepisach o pomocy społecznej;
- 2) Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego-mają osoby, które utraciły lokal mieszkalny w skutek zdarzeń losowych, osoby bezdomne, a także osoby eksmitowane na podstawie wyroków sądowych ;

- 4) Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach-po uzgodnieniu z gminą;
- 5) Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej-przez Wójta Gminy;
- 6) Zasady postępowania w stosunku do osób , które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy-po spełnieniu wyżej wymienionych kryteriów;

#### **CZĘŚĆ VI.**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Środki finansowania	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Środki przeznaczone w budżecie gminy na utrzymanie zasobów mieszkaniowych	10%	10%	10%	10%	10%	10%

#### **CZĘŚĆ 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 ze współwłaścicieli, także wydatki inwestycyjne.

	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Bieżąca konserwacja	-	15%	15%	15%	-	-
Koszty remontów	-	85%	85%	85%	-	-
Inwestycje	100%	-	-	-	-	-

#### **CZĘŚĆ VIII.**

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- niezbędnych zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali
- planowaną sprzedaż lokali

Ze względu na niewielkie rozmiary posiadanego zasobu mieszkaniowego w najbliższych latach nie ma możliwości podejmowania w/w działań.