

**UCHWAŁA NR 45.XL.2014
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE**

z dnia 29 września 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz art.21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 poz. 150 z późniejszymi zmianami) uchwała się , co następuje:

§ 1.

Uchwala się:

- 1) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno na lata 2014-2018 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
- 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 - tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Debrznie

Jan Adam Beme

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 45.XL.2014
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia 29 września 2014 r.

***Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem
Gminy Debrzno
na lata 2014 – 2018***

DEBRZNO 2014

Spis treści

I. Prognoza dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne,	str. 3
II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,	str. 5
III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	str. 6
IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	str. 7
V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach	str. 8
VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	str. 9
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, a także wydatki inwestycyjne	str. 10
VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:	
a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,	
b) planowaną sprzedaż lokali.	str. 11

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA I GMINY DEBRZNO W LATACH 2014 - 2018

1. AKTUALNA WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych z udziałem gminy to 93 budynki, w tym z 100% udziałem – 20 budynków. Budynki wybudowane w latach 1920 – 1945 stanowią większość. Pozostałe budynki wybudowano w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy w tych budynkach wynosi 11 234 m². Gmina na dzień dzisiejszy posiada wydzielonych 24 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA LATA 2014 - 2018 Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE.

Lp.	Treść	Lata				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Budynki mieszkalne z udziałem gminy	93	90	88	85	80
	- ogółem (szt.)	93	90	88	85	80
	- budynki stanowiące w 100 % własność gminy	20	19	18	17	16
2.	Powierzchnia mieszkalna zasobów gminnych ogółem (m ²)	11 234	10 634	9 934	9 334	8 734
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem (m ²)	11 234	10 634	9 934	9 334	8 734
	- Lokale stanowiące własność gminy w tym lokale socjalne	913	857	857	857	857
4.	Ilość lokali mieszkalnych gminnych ogółem (szt.)	246	234	220	208	196
	w tym: socjalne	24	23	23	23	23

3. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

Stan techniczny budynków jest bardzo zróżnicowany i zależy w znacznym stopniu od:

1) wieku

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne zrealizowana została w latach bezpośrednio przed - i powojennych . A więc są to obiekty minimum 50-letnie i mocno wyeksploatowane.

2) konstrukcji

Zróżnicowane wiekowo budynki - a tym samym o różnym okresie realizacji przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią zarazem odzwierciedlenie trendów (wymogów i norm) ówczesnie obowiązujących. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych można zaliczyć:

- izolacje p/wilgociową pionową i poziomą,
- izolację termiczną przegród zewnętrznych i dachów,
- stolarkę drzwiową i okienną,
- pokrycie dachów,
- instalacje /elektryczną, wodną i kanalizacyjną ... /
- fundamenty wraz z drenażami.

3) wyposażenia

Wyposażenie to stanowi uzbrojenie w:

- kanalizację - 90 %
- wodę - 99 %
- gaz - 0 %
- prąd - 100 %
- co. / tylko lokale komunalne umiejscowione we Wspólnotach mieszkaniowych/ , tj. 13,60 % powierzchni użytkowej lokali komunalnych
- co. etażowe – pojedyncze lokale

Kanalizacja.

Budynki wyposażone są w odprowadzenie ścieków poprzez kanalizację ogólnospławną bądź zbiorniki bezodpływowe – szamba /na terenach wiejskich/. Systematycznie na terenie gminy przyłączane są do sieci ogólnospławnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków. Wewnętrzna kanalizacja przy każdej okazji systematycznie modernizowana.

Woda.

Woda w większości budynków dostępna z sieci wodociągowej. Pojedyncze / dwa / budynki czerpią ją z innych źródeł (studnia, wewnętrzny hydrofor).

Prąd.

Wewnętrzna instalacja elektryczna w większości lokali jest instalacją aluminiową z koniecznością do wymiany. Wymiana najgorszej zagrażającej życiu i mieniu wymieniana jest tylko w kilku lokalach rocznie, ale jest to zbyt mało jak na potrzeby.

Centralne ogrzewanie.

Sieć co. w większości w znacznym stopniu wyeksploatowana. Usuwanie kamienia, kryzowanie instalacji wewnętrznej i montaż zaworów z głowicami termostatycznymi znacznie poprawiło sytuację. Budynki zasilane z centralnej sieci miejskiej są opomiarowane w węzłach budynku. Wszystkie budynki z co. są Wspólnotami mieszkaniowymi z coraz mniejszym udziałem Gminy.

Na pozostałych budynkach piece zastępowane są coraz częściej etażowym co. wykonywanym głównie przez samych Najemców.

4. PROGNOZA DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DEBRZNO NA LATA 2014 - 2018.

W latach 2014 - 2018 przewiduje się utrzymanie budynków (lokali mieszkalnych) w stanie nie pogorszonego oraz stałą poprawę stanu technicznego, a także częściową likwidację tych budynków których koszt remontów, a nawet bieżące utrzymanie w stanie zapewniającym bezpieczne zamieszkiwanie byłoby zbyt kosztowne. W celu realizacji likwidacji budynków (rozbiórek) niezbędne będzie przeniesienie najemców do innych zasobów. Planuje się również systematyczne podnoszenie obecnego standardu, wyposażenia i stanu technicznego. W zależności od przeznaczenia budynków realizowany będzie różny zakres prac remontowych wykonywanych w poszczególnych latach w zależności od posiadanych środków finansowych pozyskiwanych głównie z czynszów, które bardziej dostosowane są do możliwości finansowych społeczeństwa i gminy niż do faktycznych potrzeb remontowych.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZ- KALNYCH GMINY DEBRZNO W LATACH 2014-2018.

Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Debrzno jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Większość budynków jest znacznie wyeksploatowana, obciążona licznymi wadami konstrukcyjnymi oraz wyposażona w instalacje znajdujące się w średnim stanie technicznym. Aby poprawić stan techniczny budynków niezbędne byłoby wykonanie w latach 2014 -2018 szeregu prac remontowych i modernizacyjnych, a w szczególności

Kanalizacja.

Konieczność dalszej rozbudowy przez Miasto i Gminę Debrzno kolektorów ściekowych do których można by przyłączyć pozostałe zasoby komunalne korzystające z szamb.

Woda.

Konieczność wymiany niektórych przyłączy do sieci wodociągowej, ze względu na ich stan techniczny /zakamienienie, małe przekroje, rodzaj materiału/.

Gaz.

Ze względu na małą ilość odbiorów, firmy gazownicze nie są zainteresowane doprowadzeniem go ze względów ekonomicznych, stąd wykorzystywany jest głównie gaz butlowy.

Energia elektryczna.

Sytuacja energetyczna budynków komunalnych nie jest zbyt zadowalająca. Zły stan instalacji - zarówno przyłączy napowietrznych oraz instalacji wewnętrznej - stara instalacja aluminiowa nie dostosowana do obecnych obciążeń urządzeń stosowanych w gospodarstwach domowych wymaga w wielu lokalach wymiany, co jest systematycznie dokonywane.

Centralne ogrzewanie.

W wszystkich budynkach wyposażonych w co. Miasto i Gmina jest współwłaścicielem, dlatego prace remontowe i modernizacyjne uzależnione są od decyzji pozostałych współwłaścicieli.

Biorąc pod uwagę ogólny stan techniczny do realizacji potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków wymagane byłoby poniesienie na ten cel corocznie w okresie 2014 – 2018 wydatków rzędu 150 000 zł.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego niemożli-

wy jest do sfinansowania z czynszów, a jednocześnie zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Miasta i Gminy Debrzno

Z tego też względu w latach 2014 - 2018 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii - planuje się głównie dalsze wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj. :

- remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- remonty stropów,
- remonty kominów,
- odwodnienia budynków,
- dalsze wymiany instalacji elektrycznej,
- wymianę okien.

W latach 2014 - 2018 przewidziano również wykonanie finansowanych dotacji celowych gminy Debrzno na modernizację i remonty budynków mieszkalnych.

W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano też sukcesywne odnawianie elewacji budynków, które częściowo realizowane będzie łącznie przy okazji docieplania budynków. Należy przy tym podkreślić, że w budynkach, gdzie gmina jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli. Miasto i Gmina nie jest tutaj ogniwem hamującym, a wręcz przeciwnie ogniwem zachęcającym do wykonywania wszelkich prac remontowych.

Do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy będzie dążyć się poprzez racjonalną gospodarkę remontową jak i likwidację zasobu substandardowego.

III.PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Na podstawie dotychczasowej analizy sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009 - 2013 kształtowała się na poziomie: 2011 – 13 lokali, 2012 - 21 lokali, 2013 – 11 lokali.

Sprzedaż lokali na lata 2014 – 2018 planowana jest na poziomie:

ROK	ILOŚĆ (szt.)	ŚREDNIA POWIERZCHNIA (m²)	Planowana łączna po- wierzchnia lokali sprze- danych /m²/
2014	12	50	600
2015	14	50	700
2016	12	50	600
2017	12	50	600
2018	12	50	600

Do prawidłowego realizowania zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych zasób komunalny powinien stanowić 25 – 30 % wszystkich mieszkań znajdujących się w Gminie. Do dalszej prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy wprowadzono znaczną zachętę kupowania mieszkań w budynkach wybudowanych do 1945 r . oraz wybudowanych do końca lat 70-siątych, poprzez korzystne bonifikaty. Trzeba dążyć do sprywatyzowania, aby przy niskim budżecie Gminy ograniczyć kosztowne remonty w tych budynkach pozostawiając sobie niewielki zasób komunalny i lokale socjalne. Najemcom nie chcącym wykupić lokali po wcześniejszym zaoferowaniu nabycia tego lokalu należy wypowiedzieć umowę z jednoczesnym zaoferowaniem

do wynajęcia innego lokalu z zasobu komunalnego.

IV.ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale zamienne,
 - c) za lokale socjalne.
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.
4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według poniższej tabeli.

Tabela ustalenia czynszu dla poszczególnych lokali

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	% stawki bazowej
1.	Mieszkanie z co., WC, łazienka z ciepłą i bez ciepłej wody	100 %
2.	Mieszkanie z WC i łazienką	- 5 %
3.	Mieszkanie z WC lub łazienką	- 10 %
4.	Mieszkanie tylko z wodą, kanalizacją	- 15 %
5.	Mieszkanie bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej	- 20 %
6.	Mieszkanie-wieś	- 20 %

7.	Mieszkanie poza obszarem wiejskim	- 25 %
----	-----------------------------------	--------

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
6. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
7. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² uchwała Burmistrz Miasta i Gminy w drodze Zarządzenia.
8. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na standard mieszkania, a tym samym na wysokość czynszu.
11. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem.
12. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 proc.
13. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 4.
14. Czynsz najmu płacony jest z góry do 25 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

v.SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno, a w jego imieniu Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na podstawie statutu i udzielonego pełnomocnictwa. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości
- 2) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
- 3) wykonaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności
- 4) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami
- 5) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości
- 6) konserwacji i bieżących remontach budynku

2. Zarządzanie zasobami:

- 1) komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami), Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Miejskiej w Debrznie i innych przepisów,
- 2) lokalami stanowiącymi współwłasność w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami), Kodeksu Cywilnego i innych przepisów,

Nie wyklucza się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno w latach 2014 – 2018, jak również powierzenia zarządzania innym uprawnionym podmiotom.

Postępujące ograniczenie rynkowych zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zwiększenie zakresu administracyjnego ustalania stosunków najmu w zasadzie wyklucza komercjalizację tej sfery usług jaką jest gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

W sferze efektywności wykorzystania źródeł finansowania eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych dane statystyczne wskazują, że gmina plasuje się w górnej strefie gmin o niskich kosztach jednostkowych.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

1. Czysze

Średnie stawki czynszu (w zł) w zasobach komunalnych w latach 2014 - 2018

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
Lokale mieszkalne ogółem	3,50	3,67	3,85	4,05	4,25

Obowiązujący od 1995 roku w zasobach komunalnych system ustalania stawek czynszowych za lokale mieszkalne oraz prowadzone przetargi lub negocjacje cenowe określające stawki opłat za lokale użytkowe miały wpływ na wysokość oraz strukturę uzyskiwanych środków na utrzymanie zasobów. Ciągłe zmieniające się przepisy prawa w sprawie zasad podwyższania opłat i zasad dotyczących naliczania dodatków mieszkaniowych, a w tym subwencji dla gminy mogą spowodować znaczne odstępstwa od stawek zaplanowanych. Sytuacja finansowa społeczeństwa oraz skromny budżet gminy nie pozwala optymistycznie patrzeć na pełne osiągnięcie celów związanych z remontami i modernizacją.

Powyższe zasady znalazły swój wyraz w wysokości średnich stawek czynszów za lokale

mieszkalne i lokale użytkowe w omawianym okresie.

2. Dotacje celowe i przedmiotowe z budżetu Miasta i Gminy Debrzno

3. Inne źródła nie wymienione w pkt. 1 i 2

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

1. Środki na utrzymanie zasobów komunalnych.

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
Z czynszu /w tys. zł/	471	468	458	453	445
Z dotacji /w tys. zł/ - lokale socjalne	10	10	60	20	20
- wymiana stolarki okiennej	0	20	20	20	20
RAZEM /remonty, br. eksploatacja, koszty zarządu/	481	498	538	493	485

2. Koszty energii cieplnej.

Obok kosztów utrzymania, związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem występują w zasobach koszty centralnego ogrzewania. Opłaty użytkowników pokrywają w całości bezpośrednie koszty zakupu energii cieplnej.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych, a ustalane są na corocznym zebraniu wspólnoty.

VIII.OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZ- KANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY

1. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w rozdziale 3.
 - 1) Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w gminie.
 - 2) Uzyskanie środków celem sfinansowania potrzeb w zakresie rewitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy z kredytów oprocentowanych na zasadach preferencyjnych.
3. Gmina musi uczestniczyć w remontach budynków realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których jest współwłaścicielem nieruchomości. W przypadkach szczególnych /np.: w razie zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego, modernizacji budynku mającego przyczynić się do poprawy ochrony środowiska – likwidacja pieców wraz z montażem centralnego ogrzewania , termomodernizacja, poprawa estetyki miasta .../ gmina może przeprowadzić remont z własnych środków. W ww. przypadku dopuszcza się spłatę kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli w nie oprocentowanych ratach w okresie do trzech lat na podstawie porozumień zawartych z właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 45.XL.2014
Rady Miejskiej w Debrnie
z dnia 29 września 2014 r.

**ZASADY WYNAJMOWANIA
LOKALI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU
MIASTA I GMINY DEBRZNO**

DEBRZNO 2014

Spis treści

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy

1. Rozdział 1 - Postanowienia ogólne. **str. 3**
2. Rozdział 2 - Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Debrzno **str. 3**
3. Rozdział 3 - Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych **str. 4**
4. Rozdział 4 - Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego **str. 4**
5. Rozdział 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 **str. 5**
6. Rozdział 6 - Zamiany mieszkań **str. 5**
7. Rozdział 7 - Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne **str. 5**
8. Rozdział 8 - Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy **str. 6**
9. Rozdział 9 - Postanowienia końcowe **str. 7**

ROZDZIAŁ 1

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Debrzno.

§ 2

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 poz. 150 z późniejszymi zmianami) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Debrzno tworzą lokale określone w art. 20 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu miasta wchodzi następujące rodzaje lokali - mieszkalne, zamienne i socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

§ 4

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Miasto i Gmina Debrzno reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 5

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w III kwartale danego roku, w którym rozpatrywany jest wniosek.

ROZDZIAŁ 2

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Debrzno

§ 6

1. Miasto i Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w mieście lub gminie Debrzno przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 7

Miasto i Gmina w celu zmniejszenia niedoboru lokali socjalnych i komunalnych do wykonywania swoich zadań ustawowych /zapewnienia lokali osobom, których gospodarstwo domowe osiąga niski dochód / może swoje zadania wykonywać poprzez:

1. Budownictwo komunalne.
2. Wynajem lokali od innych podmiotów.
3. Zakup lokali.
4. Przejmowanie lokali od innych podmiotów.

§ 7

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta i gminy Debrzno z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ 3

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 8

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno.
2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca /administrator/).

§ 9

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

RODZIAŁ 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 10

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 150 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 11

Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny lub z innych względów /np.: budowa drogi .../, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej czy też katastrofy budowlanej.

§ 12

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 z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 100 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 proc. 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.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 3 lat.

ROZDZIAŁ 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

§ 13

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 10, 11 i 12 następuje w formie rocznych wykazów.
2. Roczne wykazy sporządza Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Miasta i Gminy.
4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych Miasta i Gminy.
5. Warunki określone w § 10, 11 i 12 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

ROZDZIAŁ 6

Zamiany mieszkań

§ 14

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi Miasta i Gminy.
3. Przy zamianie lokali wszelkie koszty związane z zamianą i przygotowaniem lokali do zamieszkania ponoszą najemcy dokonujący zamiany.

§ 15

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).
2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o wymianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

ROZDZIAŁ 7

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 16

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność miasta i gminy w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 17

Adaptacja, o której mowa w § 16 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 18

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 17 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 19

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 20

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 19 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w gmachu Urzędu Miasta i Gminy.

§ 21

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Burmistrz Miasta i Gminy.

§ 22

Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 23

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 22 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 24

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 25

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 8

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 26

W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący 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.

Osoby wyżej wymienione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku osób wymienionych stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 27

Wynajmujący zawrze umowę najmu lokalu stanowiącego własność Miasta i Gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż 10 lat.

ROZDZIAŁ 9

Postanowienia końcowe

§ 28

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.