

## UCHWAŁA NR XVII/87/2008

### Rady Gminy Zbiczno z dnia 23 kwietnia 2008 r.

w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbiczno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r., Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 139, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), oraz art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218)

uchwała się, co następuje

§ 1. Przyjmuje się:

- 1) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zbiczno na lata 2008 – 2012” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zbiczno” stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

§ 2. W zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ Jarosław Hartka

**Wieloletni program  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbiczno  
w latach 2008 - 2012**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasoby mieszkaniowego gminy.**

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób gminy Zbiczno obejmuje łącznie 17 lokali mieszkaniowych oraz socjalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Zbiczno lub używanych na prawach współwłasności z innymi osobami, na który składa się:

- 1) 13 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, położonych we wsiach:
  - a) Sumowo 26 - 2 lokale,
  - b) Sumówko 4 - 1 lokal,
  - c) Sumówko 6 - 9 lokali,
  - d) Zbiczno 68 - 1 lokal.
- 2) lokale mieszkalne w budynkach pozostających we współwłasności:
  - a) Najmowo 9 - 1 lokal
  - b) Najmowo 10 - 1 lokal.
- 3) 2 lokale socjalne w budynku będącym własnością gminy – Pokrzydowo 88
2. Pozostałe budynki przeznaczone do adaptacji na cele mieszkalne:
  - 1) budynek po szkole podstawowej – Lipowiec 9A – 8 lokali
  - 2) budynek po portierni w Szramowie – 1 lokal.
3. Struktura zasobów mieszkaniowych gminy – techniczny stan budynków określa się na bazie wyposażenia lokali w instalację centralnego ogrzewania, wodociągu z sieci i kanalizacji z sieci.

Lp.	Miejscowość i nr budynku	Rodzaj budynku	Ilość lokali w budynku	Wyposażenie budynku i stan techniczny
1.	Sumowo 26	Remiza z częścią mieszkalną	2	Ogrzewanie piecowe, instalacja elektryczna i wodociągowa. Stan techniczny budynku dostateczny
2.	Sumówko 4	Mieszkalny	1	Ogrzewanie piecowe, instalacja elektryczna, wodociągowa, Stan techniczny budynku dobry
3.	Sumówko 6	Mieszkalny z pomieszczeniami świetlicy wiejskiej na parterze	9	Ogrzewanie piecowe, instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, 2 lokale wyposażone w c.o., Stan techniczny budynku dobry
4.	Zbiczno 68	Mieszkalny	1	Ogrzewanie piecowe, instalacja elektryczna, brak instalacji wod. - kan. (studnia). Stan techniczny budynku dostateczny
5.	Najmowo 9	Mieszkalny	1	Ogrzewanie piecowe, instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Stan techniczny lokalu dobry

Lp.	Miejscowość i nr budynku	Rodzaj budynku	Ilość lokali w budynku	Wyposażenie budynku i stan techniczny
6.	Najmowo 10	Mieszkalny	1	Ogrzewanie piecowe, instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Stan techniczny lokalu dobry
7.	Pokrzydowo 88	Socjalny	2	Ogrzewanie piecowe, instalacja elektryczna, brak instalacji wod.-kan. (studnia). Stan techniczny budynku zły.
8.	Lipowiec 9A	Zmiana sposobu użytkowania budynku szkolnego na mieszkalny	8	Budynek niezamieszkały, wyposażony w CO, instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną (szambo), stan techniczny budynku jest dobry – wymaga podziału na lokale i dostosowania do zamieszkania
9.	Szramowo	Zmiana sposobu użytkowania budynku portierni na mieszkalny	1	Budynek niezamieszkały, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna (szambo), brak pieca co, stan techniczny budynku – wymaga remontu.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 2.1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne z uwagi na znaczny stopień zużycia większości komunalnych budynków i lokali, będą rosły, a przewidywane możliwości finansowe są ograniczone i trudne do oszacowania na najbliższe lata.

2. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie budynków i lokali we właściwym stanie technicznym poprzez wykonywanie remontów bieżących. Na lata 2008 – 2012 nie przewiduje się budowy nowych budynków.

3. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych:

Adres	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych				
	2008	2009	2010	2011	2012
Sumowo 26	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy, konserwacja pokrycia dachu	Remonty bieżące i przeglądy
Sumówko 4	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy, konserwacja pokrycia dachu	Remonty bieżące i przeglądy
Sumówko 6	Remonty bieżące i przeglądy	Budowa nowego szamba lub przydomowej oczyszczalni ścieków	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy, konserwacja pokrycia dachu	Remonty bieżące i przeglądy
Zbiczno 68	Remonty bieżące i przeglądy	Doprowadzenie wodociągu	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy
Najmowo 9	Remonty bieżące i przeglądy	Konserwacja pokrycia dachu	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy
Najmowo 10	Remonty bieżące i przeglądy	Konserwacja pokrycia dachu	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy

Adres	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych				
	2008	2009	2010	2011	2012
Pokrzydowo 88	Ocena stanu technicznego budynku oraz możliwości dalszej eksploatacji				
Lipowiec 9A	Adaptacja budynku na cele mieszkalne – wykonanie wewnętrznych ścianek działowych oraz dodatkowego wejścia do budynku	Sprzedaż lokali	Sprzedaż lokali	Sprzedaż lokali	Sprzedaż lokali
Szramowo	Przebudowa dachu na budynku montaż pieca c.o. i grzejników	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy

### Planowana sprzedaż lokali

§ 3.1. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych. Należy dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy, wszędzie tam gdzie istnieją jakiegokolwiek kolizje formalno-prawne.

2. Gmina powinna zachować w swoich zasobach budynki z lokalami socjalnymi i te lokale, które związane są nierozdzielnie z innymi niż mieszkaniowe funkcjami budynków czy całych nieruchomości.

3. Zasady sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zbiczno oraz zasady udzielania bonifikat określone zostały w odrębnej uchwale Rady.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4.1. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się w drodze zarządzenia Wójta Gminy Zbiczno nie częściej niż raz w roku.

2. Ustalony przez Wójta czynsz, o którym mowa w pkt. 1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2008 – 2012, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

5. Najemcy lokali mieszkaniowych opłacają z góry do dnia 10 każdego miesiąca, czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, zależnych od stanu technicznego budynku czy lokalu oraz jego wyposażeniu w urządzenia techniczne i instalacje.

6. Zmiana wysokości czynszu jest wprowadzana zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

7. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 20 %
- 2) lokal z instalacją ciepłej wody – podwyższenie o 10 %
- 3) lokal położony w centrum wsi – podwyższenie o 10 %

8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
- 1) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10 %
  - 2) lokal bez urządzeń wodno – kanalizacyjnych – obniżka o 20 %
  - 3) lokal bez wc w lokalu – obniżka o 10 %
  - 4) lokal położony na peryferiach – obniżka o 10 %.

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

§ 5.1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Zbiczno.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa. Referat GKBiR przyjmuje wnioski dotyczące zasoby mieszkaniowego gminy Zbiczno oraz zleca wykonanie remontów, modernizacji oraz napraw bieżących.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
  - 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniem czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
  - 4) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
  - 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.

### **Źródła finansowanie gospodarki mieszkaniowej.**

§ 6.1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej oraz koszty remontów. W latach 2008 – 2012 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł.

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
  - 2) środki budżetowe.
2. Poważniejsze remonty w budynkach komunalnych zgodnie z wcześniej zaakceptowanymi planami mogą być wspierane finansowo z budżetu gminy, zgodnie z decyzjami jej organów.

§ 7. Wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową gminy kształtuje się następująco:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	Koszty inwestycji
1.	2008	5.000,00 zł	20.000,00 zł	-
2.	2009	5.000,00 zł	22.000,00 zł	-
3.	2010	5.000,00 zł	25.000,00 zł	-
4.	2011	5.500,00 zł	25.000,00 zł	-
5.	2012	6.000,00 zł	25.000,00 zł	-

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 8.1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą remonty bieżące i modernizację lokali mieszkalnych. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkaniowych.

2. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy w 2008 r. podjęte zostały działania zmierzające do zmiany sposobu użytkowania budynku po byłej szkole podstawowej w Lipowcu oraz budynku portierni w Szramowie. W wyniku podziału budynku byłej szkoły i wykonaniu niezbędnych robót przewiduje się utworzenie 8 lokali mieszkalnych.

3. Planuje się pozostawić lokal na wypadek klęsk żywiołowych, tj. pożaru, huraganu lub powodzi.
4. Niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali – Planowany zakres remontów budynków i lokali komunalnych nie będzie związany z koniecznością zamiany lokali.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbiczno**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

§ 1.1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony i oznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek, jednak nie wyższy niż:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód określony przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.)

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 2.1. Prawo do lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mają osoby zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Zbiczno, pozostając w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz spełniające kryterium dochodowe określone w § 1.

2. Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.

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

§ 1.1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałymi w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) ubiegających się zmianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
- 6) zakwalifikowani do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 7) zajmującymi samodzielnie komunalne lokale mieszkalne, stanowiące nadwyżkę w postaci co najmniej jednego pokoju lub o powierzchni mieszkalno-użytkowej większej od lokalu zamiennego o co najmniej 20 m<sup>2</sup>.

2. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

3. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) osoby nie posiadające mieszkania;
- 3) osoby, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięć ostatnich lat.

4. Warunki wymienione w ust. 2 i 3 muszą być spełnione łącznie.

**Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

§ 4.1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z lokalu nadmiernie zagęszczonego;
- 2) u których warunku rodzinne uzasadniają zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) które uzasadniają konieczność zamieszkania w innym lokalu ze względów zdrowotnych.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.**

§ 5.1. W celu rozpatrzenia złożonych wniosków o przydział mieszkań Wójt powołuje Komisję Mieszkaniową, składającą się z przedstawiciela Rady Gminy, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz referatu GKBiR.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą;

3. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

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

§ 6. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego prawo do zawarcia umowy najmu mają osoby, które są zameldowane na pobyt stały w lokalu, którego najemca zmarł lub zastosowanie mają przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego.

**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.**

§ 7.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> przysługuje osobom, spełniającym łącznie następujące warunki.

- 1) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal;
- 2) ich rodzina jest co najmniej 4 osobowa;
- 3) wykażą poświadczone dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria, lokal może być wynajęty każdej innej zainteresowanej osobie fizycznej, która nie jest właścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.

Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ Jarosław Hartka