

Załącznik nr 1

RADA GMINY
w Daszynie

**UCHWAŁA NR XXI/101/2015
RADY GMINY W DASZYNIE
z dnia 9 grudnia 2015 roku**

w sprawie zmiany w Uchwale nr L/328/2014 Rady Gminy w Daszynie z dnia 24 lipca 2014 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna na lata 2014-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 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 2014r. poz. 150, zm. z 2015r. poz. 1322) Rada Gminy w Daszynie uchwala co następuje:

§ 1

W uchwale nr L/328/2014 Rady Gminy w Daszynie z dnia 24 lipca 2014 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna na lata 2014-2018, wprowadza się następujące zmiany;

1) w rozdziale V § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 11 ust. 2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego mogą być zawarte w następującej kolejności z osobami spełniającymi następujące kryteria:

- umowy najmu lokali socjalnych mogą być zawarte z osobami, których dochód w rodzinie nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

lub

- umowy najmu lokali socjalnych mogą być zawarte z osobami, których dochód w rodzinie nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny nie został poddany termomodernizacji w zakresie minimum kompleksowego docieplenia ścian zewnętrznych i stropodachu,

- umowy najmu lokali z zasobów komunalnych mogą być zawarte z osobami, których dochód w rodzinie nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Daszyna.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
[Podpis]

107

UCHWAŁA NR L/328/2014
RADY GMINY W DASZYNIE
z dnia 24 lipca 2014 roku

w sprawie przyjęcia
Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna
na lata 2014-2018

Na podstawie art. 40 ust.1 i ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594, zm. Dz. U. z 2013r. poz. 645, poz. 1318; z 2014r. poz.379) oraz stosownie do treści art. 21 ust.1-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna na lata 2014-2018” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Daszyna.

§3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Grzegorz Zduńczyk

Załącznik
do uchwały Nr L/328/2014
Rady Gminy Daszyna
z dnia 24 lipca 2014 roku

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Daszyna
na lata 2014-2018**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§1. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy Daszyna przedstawia się następująco:

1. Wielkość zasobów według stanu na 31 grudnia 2013r. wynosi:

- *gminnych* - 16 budynków, w których znajdują się 104 lokale mieszkalne,
- *wspólnoty mieszkaniowe* - 5 budynków, w których znajdują się 63 lokale mieszkalne, z czego 31 lokali prywatnych i 32 lokale gminne.

2. W ogólnej liczbie 104 lokali gminnych znajduje się 16 lokali socjalnych, zaś dodatkowo kryteria lokali socjalnych spełnia 46 lokali.

3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

| Rok budowy | Ilość budynków |
|------------|----------------|
| Do 1945r. | 13 |
| 1946-1960 | 6 |
| 1961-1970 | 1 |
| 1971-1980 | 1 |

4. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia:

| Rodzaj wyposażenia | Ilość lokali |
|---|--------------|
| centralne ogrzewanie, ciepła woda użytkowa, wc, łazienka, kanalizacja | 1 |
| centralne ogrzewanie, wc, łazienka, zimna woda, kanalizacja | 56 |
| zimna woda, kanalizacja | 29 |
| zimna woda | 18 |

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy

Daszyna wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2014-2018

§2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie nimi. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

W latach ubiegłych gmina Daszyna wykonała inwestycje polegające na termomodernizacji siedmiu obiektów mieszkalnych, wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej. Stąd też stan techniczny obiektów nieznacznie się poprawił. Nadal jednak jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać jest stan techniczny pozostałych budynków. W dużej mierze wynika on z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się ponadto wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

Dokonana analiza sytuacji prawnej poszczególnych Najemców prowadzi do wniosku, że należy w tym zakresie dążyć do jednoznacznego i jednolitego ustalenia obowiązków stron stosunku najmu tak, aby kształtowały się one w następujący sposób:

Obowiązki Najemcy:

- naprawa, konserwacja i usuwanie drobnych uszkodzeń podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym obustronne malowanie okien i drzwi (także drzwi wejściowych) oraz wymiany elementów np. klamek, szyb,
- naprawa i konserwacja mebli wbudowanych łącznie z ich wymianą,
- naprawa i konserwacja pieców węglowych, trzonów kuchennych, kuchni, grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz

- innych urządzeń sanitarnych, w które lokal został wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - konserwacja balkonów oraz pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali w tym także naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach,
 - usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku oraz pomieszczeń przynależnych spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego tj. malowanie lub tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków, ścian i sufitów.

Obowiązki Wynajmującego:

- utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów),
- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

§3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2014-2018, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej, wymiany

pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie bieżących remontów. Kolejność remontów lokali ustalać będzie wójt gminy, który oceni potrzebę przeprowadzenia takiego remontu biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz wnioski lokatorów.

Znaczną poprawę standardu lokali mieszkalnych osiągnięto dzięki budowie dwóch kotłowni opalanych biomasą. Zrealizowano także budowę sieci ciepłowniczych na terenie gminy, w miejscowościach Daszyna i Mazew. Dzięki powyższym inwestycjom lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy zaopatrywane są w energię ciepłą. Wykonano również w ramach uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej oczyszczalnie przydomowe dla obiektów gminnych. W latach 2014-2018 planuje się przyłączenie do istniejących sieci ciepłowniczych pozostałych budynków mieszkalnych. W chwili obecnej realizowana jest również budowa lokalnej infrastruktury dystrybucji gazu ziemnego. Celem jest rozwój stanu infrastruktury gazowej na terenie gminy Daszyna i terenów ościennych. Zadanie polega na budowie sieci gazowej w gminie Daszyna, umożliwiającej indywidualnym mieszkańcom gminy podłączenie i korzystanie z gazu ziemnego. W efekcie realizacji projektu powstanie łącznie około 30 kilometrowa sieć dystrybucyjna zapewniająca równy dostęp do wygodnego i bezpiecznego źródła energii, co podniesie jakość życia oraz zredukuje emisję gazów i pyłów do atmosfery.

Za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawne działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymaganiom technicznym.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018

§4. 1. Generalnie nie planuje się wyprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego, jedynie dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wniosek dotychczasowych Najemców. W oparciu o stosowną uchwałę lokale są zbywane Najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. W tym celu od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 80%. Ponieważ Gmina dąży do posiadania takiej ilości zasobów, które by zabezpieczały co najmniej ilość lokali socjalnych nie przewiduje się wyprzedaży lokali socjalnych.

2. Gmina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, a w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§5. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki określające stawkę jakościową ustala Wójt Gminy na podstawie kalkulacji kosztowej dla lokalu o wyposażeniu standardowym oraz w oparciu o przepisy art. 7 ustawy z dnia 21.czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71poz 733).

§6. 1. Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

3. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

§7. 1. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej

dla danego lokalu, określonej przez Wójta .

2. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu:

| Lp. | Czynniki obniżające stawkę bazową | % obniżki w stosunku do stawki bazowej | Czynniki podwyższające stawkę bazową | % podwyżki w stosunku do stawki bazowej |
|-----|---|--|--|---|
| 1. | Mieszkanie w budynku o nietrwałej (lub w złym stanie) konstrukcji technicznej | 15% | Mieszkanie wyposażone w wc | 30% |
| 2. | Mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych | 5% | Mieszkanie wyposażone w urządzenie kąpielowe | 30% |
| 3. | Mieszkanie w suterenie lub na poddaszu | 5% | Mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie | 30% |

3. Stawka bazowa może ulec podwyżce lub obniżeniu w zależności od zmiany standardu mieszkania.

4. Obniżenie/podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich czynników występujących w lokalu, mających wpływ na obniżenie bądź zwiększenie standardu lokalu.

§8. 1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

2. Zmiana wysokości czynszu obowiązywać będzie od miesiąca następnego, w którym Wynajmujący powiadomił Najemcę o zmianie.

3. Zmiana opłat za centralne ogrzewanie następować będzie w przypadku wzrostu cen paliwa wykorzystywanego do celów ogrzewania, tj. słomy, drzewa itp.

4. Stawki czynszu powinny być adekwatne do standardu mieszkań oraz możliwości finansowych gminy, aby zapewnić utrzymanie zasobu w należyтым stanie. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§9. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za energię elektryczną, ciepłą, wodę, ścieki oraz inne opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu.

2. Zmiana opłat eksploatacyjnych tj. woda, ścieki następować będzie każdorazowo po zmianie tych cen z podaniem jedynie informacji o tych zmianach.

Rozdział V

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

§10. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne, socjalne oraz na czas trwania stosunku pracy jest Gmina Daszyna reprezentowana przez Wójta Gminy.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane, z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- na czas oznaczony
- na czas nieoznaczony
- na czas trwania stosunku pracy

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

§11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych,
- znalazły się w sytuacji życiowej wymagającej szczególnego potraktowania.

2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego mogą być zawarte w następnej kolejności z osobami spełniającymi następujące kryteria:

- umowy najmu lokali socjalnych mogą być zawarte z osobami, których dochód w rodzinie nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- umowy najmu lokali z zasobów komunalnych mogą być zawarte z osobami, których dochód w rodzinie nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Ustala się dodatkowe kryteria wpływające na kolejność zawierania umów najmu:

- wielkość powierzchni użytkowej zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu poniżej 5m² na osobę,
- stałe zamieszkiwanie na terenie gminy,
- brak tytułu prawnego do innego lokalu.

§12. Zainteresowany wynajęciem lokalu z zasobów gminy składa wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego. Wzór wniosków określi Wójt Gminy.

1. Ustala się następujące zasady rozpatrywania wniosków:

- członkowie Komisji Mieszkaniowej dokonują weryfikacji wniosków złożonych przez osoby ubiegające się o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna,
- po weryfikacji wszystkich zgłoszonych wniosków Komisja Mieszkaniowa wprowadza do rejestru osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna, wnioskodawców uprawnionych do otrzymania takiego lokalu, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne,
- projekty list, przedstawione przez Komisję Mieszkaniową, po wniesionych uwagach i zastrzeżeniach Wójt Gminy Daszyna zatwierdza, jako listy ostateczne.
- do końca czerwca każdego roku w Urzędzie Gminy wywieszony zostaje na okres 1 miesiąca projekt listy osób, kwalifikujących się do wynajęcia lokalu z zasobów gminnych,
- osoby zainteresowane wynajęciem lokali z zasobów gminy mogą w tym terminie zgłaszać do niego ewentualne wnioski i zastrzeżenia,
- po rozpatrzeniu wniosków i zastrzeżeń Wójt Gminy sporządza listę osób uprawnionych,
- listy sporządzane są wg kolejności wynikającej z daty umieszczenia na ww. liście z zaznaczeniem rodzaju lokalu (lokal socjalny lub lokal mieszkalny),
- w razie odmowy przyjęcia lokalu osobę skreśla się z listy przydziałów.

2. Nie tworzy się list najmu lokali z zasobów gminnych w przypadku osób:

- podlegających przekwaterowaniu do lokalu zamiennego,

- pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej,
- dokonujących zamian,
- w stosunku do których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
- bezdomnych,
- wynajmujących lokal na czas oznaczony w związku z zawarciem umowy o pracę na terenie gminy,
- w wyjątkowych wypadkach, gdzie dalsze zamieszkiwanie w lokalu dotychczasowym stanowi zagrożenie życia i zdrowia rodziny.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są przede wszystkim na lokale zamienne lub socjalne, w dalszej kolejności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach.

4. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80m² poprzedzone jest nieograniczonym przetargiem, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu. Określona wówczas stawka bazowa stanowi stawkę wyjściową.

5. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez Najemcę mogą wstąpić w stosunek najmu pod warunkiem, że nie posiadają praw do innego lokalu mieszkalnego oraz faktycznie zamieszkiwały z Najemcą przez dłuższy czas.

6. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zgodnie z ust. 5, powinny zdać mieszkanie w ciągu 30 dni od opuszczenia lokalu przez Najemcę.

§13. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje Gmina. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem polegających na przekazaniu zarządzania prywatnym zarządcom nieruchomości.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§14. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- środki budżetowe gminy uchwalone na ten cel przez Radę Gminy, uruchamiane

w przypadku deficytu pozostałych środków.

Rozdział VII

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§15. Na skutek pogarszającego się stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy nieodzowne jest ciągle dokonywanie remontów lokali mieszkalnych celem utrzymywania ich standardu na niezmiennym poziomie.

Wszelkie remonty jednak prowadzone będą bez konieczności przydzielania Najemcom lokalu zamiennego w związku z ograniczonymi możliwościami zasobu mieszkaniowego Gminy.

W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym w latach następnych w związku z potencjalną sprzedażą lokali mieszkalnych zmniejszeniu mogłyby ulec wydatki związane z kosztami remontów nieruchomości.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy Daszyna, przestrzega się następujących zasad:

- Najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu umożliwia się zamianę posiadanego lokalu na mniejszy o niższym standardzie
- o przydział lokali komunalnych i socjalnych mogą ubiegać się osoby, które (poza wieloma innymi wymogami określonymi w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy) zamieszkują co najmniej 5 lat na terenie Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Grzegorz Zduńczyk

UCHWAŁA NR XXI/102/2015
RADY GMINY W DASZYNIE
z dnia 9 grudnia 2015 roku

w sprawie wprowadzenia zmian w Uchwale nr X/41/2011r. Rady Gminy w Daszynie z dnia 13 czerwca 2011r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 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 2014r. poz.150, zm. z 2015r. poz.1322) Rada Gminy w Daszynie uchwala co następuje:

§ 1

W uchwale nr X/41/2011r. Rady Gminy w Daszynie z dnia 13 czerwca 2011r., w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna wprowadza się następujące zmiany:

1) w rozdziale 2 § 6 otrzymuje brzmienie:

„§ 6.1. Lokal socjalny może być wynajęty na czas oznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, nie przekracza:

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

lub w budynku, który nie został poddany termomodernizacji w zakresie minimum kompleksowego docieplenia ścian-zewnętrznych i stropodachu:

- 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowa o najem lokalu socjalnego musi być zawarta na czas określony, maksymalnie do lat 5:

1) Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego terminu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

2) W sytuacji wzrostu dochodu rodziny, można zawrzeć umowę na czas nieoznaczony."

2) w rozdziale IV § 10 otrzymuje brzmienie:

„§10 Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,
lub średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny nie został poddany termomodernizacji w zakresie minimum kompleksowego docieplenia ścian zewnętrznych i stropodachu;
- 3) znajdując się w trudnych warunkach mieszkaniowych, u których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Daszyna.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADA GMINY

Marek Chwiatkowski

Załącznik nr 1

UCHWAŁA NR X/41/2011
RADY GMINY W DASZYNIE

z dnia 13 czerwca 2011 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 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, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz. 13) Rada Gminy w Daszynie uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr 32/VI/94 Rady Gminy Daszyna z dnia 30 grudnia 1994 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz Uchwała Nr 22/V/99 Rady Gminy Daszyna z dnia 19 lutego 1999 roku w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Daszyna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Daszynie


Grzegorz Zduńczyk

Załącznik do Uchwały Nr X/41/2011

Rady Gminy w Daszynie

z dnia 13 czerwca 2011 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DASZYNA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Daszyna tworzą lokale stanowiące własność gminy.

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- 1) na czas oznaczony;
- 2) na czas nieoznaczony;
- 3) na czas trwania stosunku pracy.

§ 3. Wynajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Gmina Daszyna reprezentowana przez Wójta Gminy.

§ 4. Nawiązanie stosunku najmu lokalu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu reprezentowanym przez Wójta Gminy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, nie przekracza:

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

§ 6. 1. Lokal socjalny może być wynajęty na czas oznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowa o najem lokalu socjalnego musi być zawarta na czas określony, maksymalnie do lat 3.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego terminu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. W sytuacji wzrostu dochodu rodziny, można zawrzeć umowę na czas nieoznaczony.

§ 7. 1. Za dochód uważa się sumę wszystkich przychodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku, zgodnie z przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Za kwotę najniższej emerytury uważa się kwotę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą się ubiegać osoby:

- 1) zameldowane i zamieszkujące na terenie gminy Daszyna na pobyt stały przez okres, co najmniej ostatnich pięciu lat;
 - 2) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, a zamieszkujące w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych, np. w lokalach, w których przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.
2. Warunki punktu 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) zamieszkujące na podstawie umowy w budynkach komunalnych wyłączonych z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;
- 2) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy lub innego zdarzenia losowego.

2. W następnej kolejności lokale mieszkalne mogą być oddane w najem osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tzn. osobom niemającym samodzielnego lokalu lub zamieszkującym w szczególnie trudnych warunkach tj. w lokalu nie spełniającym warunków technicznych do przebywania ludzi oraz w którym przypada mniej niż 5 m² na osobę.

3. Wymienione wyżej osoby nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku.

§ 10. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, u których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu

§ 11. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale, za pisemną zgodą wynajmującego, po udokumentowaniu, że:

- 1) posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
- 2) najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów mieszkalnych bądź innych lokali mieszkalnych;
- 3) na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4) w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi w każdym z lokali przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania nie będzie mniejsza niż 5 m²;
- 5) możliwości finansowe osób ubiegających się o zamianę dają gwarancję pokrycia opłat za mieszkanie.

§ 12. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.

Rozdział 6.

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. Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Daszyna składa wniosek o wynajęcie lokalu do Urzędu Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać informacje konieczne wg niniejszych zasad do określenia uprawnień do otrzymania lokalu oraz w załączeniu dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Nie będą rozpatrywane wnioski osób, które:

- 1) zbyły lub przekazały swój lokal albo budynek mieszkalny;
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni użytkowej, uprawniającej do starania się o pomoc Gminy;
- 3) są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

4. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane wg kolejności wpływu na właściwym stanowisku.

5. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy, do której zadań należy uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu oraz opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

6. Właściwy pracownik Urzędu Gminy w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż raz w roku przedkłada Komisji, celem zaopiniowania, wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy, o ile w zasobach Gminy znajduje się w posiadaniu wolny lokal do wynajęcia.

7. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej właściwy merytorycznie pracownik sporządza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

8. Sporządzony wykaz po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy podaje się do publicznej wiadomości przez okres 30 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Daszyna.

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

10. W razie odmowy przyjęcia lokalu osobę skreśla się z listy przydziałów.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania, osoby pozostające w nim we wspólnym gospodarstwie domowym wchodzą w prawa najemcy:

- 1) obowiązkiem takich osób jest regulacja tytułu prawnego do lokalu;
- 2) w razie niedopełnienia tego obowiązku, Wójt wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu, a po bezskutecznym wezwaniu może wystąpić do sądu z powództwem o nakazanie przez sąd opuszczenie lokalu.

2. Wójt Gminy z wymienionymi wyżej osobami zawiera umowę najmu, jeżeli:

- 1) okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż pięć lat;
- 2) osoby ubiegające się nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

3. Warunki określone w ust. 2 pkt 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.

4. W stosunku do osób, które pozostawały we wspólnym gospodarstwie domowym z najemcą w dniu jego śmierci lub opuszczenia przez niego lokalu, sporządza się umowę najmu na dotychczasowych zasadach.

5. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Powyższe uwarunkowanie nie dotyczy lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy i lokali socjalnych.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 15. 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80m² poprzedzone jest nieograniczonym przetargiem, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 określona stawka bazowa stanowi stawkę wyjściową.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 16. 1. Gmina zawrze umowę najmu z osobami, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny w budynku stanowiącym zasób Gminy Daszyna.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi "Zasadami" mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

3. Szczegółowy zakres obowiązków wynajmującego i najemcy określa każdorazowo umowa najmu.

U C H W A Ł A Nr 32/VI/94
Rady Gminy w Daszynie
z dnia 30 grudnia 1994 roku

w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 16,poz. 191, z późn. zmianami) oraz art.5 ust.3 i art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 105,poz.509)

Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1.

Lokal mieszkalny z zasobów mieszkaniowych gminy może być wynajęty przede wszystkim osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, u których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 2.

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego mają osoby:
 - 1/ zamieszkujące na podstawie umowy w budynkach komunalnych wyłączonych z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
 - 2/ które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - 3/ nieposiadające samodzielnych lokali a zamieszkujące w lokalach, w których występuje zagęszczenie poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi w przeliczeniu na 1 osobę uprawnioną do zamieszkania,
 - 4/ nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
2. Do wynajmu lokalu zakwalifikowane mogą być również osoby,które:
 - 1/ zamieszkują w lokalach zakładowych i utraciły tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu,
 - 2/ opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności.

§ 3.

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy, lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym powinny być przeznaczone na lokale socjalne.
2. Zarządy budynków wyznaczają z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

§ 4.

Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1/ utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2/ jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- 3/ znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, u których na na 1 osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 4/ nabyli prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 5.

Zarząd Gminy sporządza i aktualizuje na bieżąco wykaz lokali komunalnych przeznaczonych na lokale socjalne.

§ 6.

Kontrolę społeczną wykonania niniejszej uchwały sprawuje komisja mieszkaniowa. Skład komisji oraz zasady jej funkcjonowania określi Rada Gminy odrębną uchwałą.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 8.

Uchwała podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 roku.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

[Signature]
mgr inż. Henryk Dąbrowski

*Wypisano na tablicy ogłoszeń UG
w okresie od 01.01.95 r. do 16.02.95 r.
[Signature]*