

**Uchwały Nr 2016
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia**

**w sprawie Wieloletniego Gminnego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Żabia Wola w lata 2016 – 2021**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm. /, art. 21 ust 1 i 2 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 późniejszymi zmianami / uchwała się, co następuje :

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni Gminny Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żabia Wola w lata 2016 – 2021r.”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Traci moc Uchwała Rady Gminy Żabia Wola nr 70/XXXVI/2009 z dnia 29 grudnia 2009r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żabia Wola w latach 2010-2015.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Roman Olczak

Uzasadnienie

W celu realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw i lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Gmina została zobligowana do uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W programie tym zawarty jest aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Żabia Wola oraz prognoza potrzeb związanych z remontami i modernizacją wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata oraz rozwój budownictwa socjalnego konieczny do zaspakajania potrzeb wspólnoty.

Program ten opisuje działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Roman Olczak

Załącznik

Do UCHWAŁY Nr

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia

GMINNY PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻABIA WOLA LATA 2016 – 2021

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żabia Wola jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014r poz. 150.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Zasoby wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żabia Wola służą zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje,
- 3) którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkaniowe mienia komunalnego gminy Żabia Wola.

I . Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Żabia Wola w latach 2016-2021r

Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne i socjalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Żabia Wola. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Żabia Wola stanowią 44 lokale t. j 31 lokali socjalnych , 13 lokali mieszkalnych usytuowane w 7 budynkach będących własnością **Gminy Żabia Wola.**

W perspektywie lat 2016-2021 przewiduje się :

- Remonty istniejących obiektów
- Adaptację poddasza nieużytkowego w budynku socjalnym w Musulach na mieszkalne, co pozwoli uzyskać 3 lokale socjalne

- Remont i termomodernizacja budynku socjalnego w Osowcu ul. Parkowa 22, w tym wzmocnienie konstrukcji ścian i wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych

Mieszkaniowy zasób gminy Żabia Wola obejmuje;

Lp	Rodzaj i położenie budynku	Ilość lokali	Nr Lokalu	Pow. użytk. lokali w m ²	Media w lokalach	Stan techniczny budynku	Prognoza stanu technicznego
1	2	3		4	5	6	7
1.	Budynek socjalny Lokale socjalny Osowiec ul. Parceli 1 , 96-321 Żabia Wola	8	1 2 4 5 6 7 8	1x68,89, 1x 44,64	Energia elek., woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/ ogrzewanie elektryczne, lub piece węglowy	Budynek murowany, jedno kondygnacyjny, stan techn. dobry	Wymaga wymiany instalacji wewnętrznej C.O.
2.	Budynek socjalny Lokale socjalny Osowiec ul. Parkowa 22 , 96-321 Żabia Wola	16	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16	15,58 m ² 44,35 m ² 43 m ² 22 m ² 44,65 22 m ² 22 m ² 22m ² 45,05 m ² 67,05 m ² 44,35 m ² 44,35 m ² 44,35 m ² 44 m ² 22m ² 22m ²	Energia elek., woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/ ogrzewanie elektryczne., lub piece węglowy	Budynek jednokondygnac yjny, posadowiony na fundamentach betonowych, konstrukcja drewniana, dach pokryty blachą trapezową ściany zewnętrzne osłonięte płytami azbestowymi	Budynek do remontu w zakresie: - ściany zewnętrzne likwidacja okładziny azbestowej -wzmocnienie fundamentów -remonty podłóg
3.	Budynek socjalny Lokale socjalny Musuły ul. Komunalna 5 , 96-321 Żabia Wola	6	1 2 3 4 5 6	52,8m ² 64 m ² 14m ² 32 m ² 32 m ² 31,50 m ²	Energia elektryczna, woda ,	Budynek murowany, dach pokryty blachą trapezową powlekaną stan techniczny dostateczny,	możliwość zaadoptowania poddasza na mieszkania (3 lokale) elewacja zewnętrzna stolarka okienna

4.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Dom Nauczyciela w Ojrzanowie ul.Nauczycielskiej4 96-321 Żabia Wola	3	1 2 3	62 m ² 31 m ² 31 m ²	Woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/ energia elekt kanalizacja	Budynek murowany jednokondygnacyjny, stan techniczny dobry	Bieżąca konserwacja i remonty
5.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Dom Nauczyciela w Skułach ul.Mszczonowska 5 96-321 Żabia Wola	6	4 2	28 m ² 37 m ²	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy /szambo	Budynek murowany, dwukondygnacyjny, stan techn. dobry.	Bieżąca konserwacja i remonty
6.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Dom Nauczyciela w Józefinie ul. Gałązki 2, 96-321 Żabia Wola	4	2 2	41,60 m ² 62,6 m ²	Woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/	Budynek murowany, dwukondygnacyjny, stan techn. dobry.	Bieżąca konserwacja i remonty
7.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Słubica Dobra ul. Słoneczna 36 b, 96-321 Żabia Wola	2	1 2	55,30 m ² 35 m ²	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/	Budynek murowany, jednokondygnacyjny, stan techn. zły.	Budynek do remontu, wymiana pokrycia dachowego z eternitu i konstrukcja dachu , -elewacja zewn. Remont bieżący pomieszczeń

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2016 – 2021r.

Analiza potrzeb w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, potrzeby remontowe dostosowane będą do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich)

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich),
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- bieżące drobne naprawy;

Planowane remonty budynków socjalnych w latach przyszłych zapewnią właściwe utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się, że w ramach posiadanych środków wykonywane będą remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Planowane prace remontowe i konserwacyjne w następujących budynkach:

- **Budynek socjalny w Musulach**

- ✓ adaptacja poddasza na cele mieszkaniowe – 2019 r.
- ✓ ogrodzenie – 2018 r.
- ✓ elewacja, ocieplenie – 2019 r.
- ✓ wymiana okien 2019 r.

Koszt ogólny ok. 350 000, 00 zł

- **Budynek socjalny w Osowcu ul. Parkowa 22**

- ✓ Remont i termomodernizacja budynku w tym wzmocnienie konstrukcji ścian i wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych wymiana drzwi wejściowych i okien 2016 r.
- ✓ remont ogrodzenia - 2017 r.
- ✓ bieżąca konserwacja dachu - 2018 r.
- ✓ budowa komórek lokatorskich / po wyburzeniu starych
- ✓ – 2020 r.

Koszt ogólny 350 000,00 zł

- **Budynek socjalny w Osowcu ul. Parceli 1**

- ✓ bieżąca konserwacja budynku po odbiorze ostatecznym po upływie w 2016r., gwarancji i rękojmi wykonawcy

Koszt ogólny 100,00 zł

III. Planowana sprzedaż lokali

Rada Gminy Żabia Wola nie planuje włączenia do sprzedaży lokali zamieszkałych w okresie objętym programem.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania;

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych i płynnych;
3. Podwyżki czynszów odbywać się będą w systemie raz na rok zgodnie z art. 8, 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,/ Dz. U. Nr 71, poz. 73 z późniejszymi zmianami/.
4. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w zasobie gminy.
6. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy;
7. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową a w szczególności:
 - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
 - ogólny stan techniczny budynku;

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. Lokalami zarządza Wójt Gminy.
2. Raz w roku przedkłada Radzie Gminy informację o sposobie wykorzystania lokali wchodzących w skład zasobu.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy winno zmierzać do zmniejszania kosztów utrzymania obiektów.

VI . Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, Gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitałnych.

Koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji

lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz środków pomocowych zewnętrznych. W latach 2016-2021 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie.

Niedobór środków na w/w cel powinien być finansowany również z innych źródeł. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.

VII. Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym

1. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydzielone są lokale socjalne znajdujące się w budynkach położonych w :

- Osowcu przy ul Parkowej 22 /17 lokali/
- Osowcu przy ul Parceli 1 /8 lokali/
- Musulach przy ul Komunalnej 5 /6 lokali/

2. Na lokale związane ze stosunkiem pracy wydziela się lokale położone w budynkach:

- Skułach przy ul Mszczonowskiej 5 - 6 lokali.
- Ojrzanowie przy ul Nauczycielskiej 4- 3 lokale.
- Józefinie przy ul Gałązki 2 - 4 lokale.
- Słubicy Dobrej przy ul Słonecznej 36 B - 2 lokale

VIII. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

1. Kryteria dochodowe.

1. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób fizycznych w przypadkach określonych w ustawie oraz na rzecz osób (rodzin), których dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza najniższej emerytury.
2. Oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu może nastąpić na rzecz osób fizycznych w przypadkach określonych w ustawie oraz na rzecz osób (rodzin), których dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym a 150% w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Dokumentowanie wysokości dochodu gospodarstwa domowego następuje w oparciu o uregulowania zawarte w przepisach o dodatkach mieszkaniowych. Niezależnie od tych uregulowań każdy wnioskodawca składa zaświadczenia o wysokości dochodu (wystawione przez pracodawców bądź stosowne informacje Urzędu Skarbowego w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej), a także oświadczenie według niżej zamieszczonego wzoru.
4. Osoby wnioskujące o przydział lokalu socjalnego, z zasobów Gminy są zobowiązana

do przedłożenia zaświadczenia o dochodach wszystkich dorosłych członków rodziny
w celu oceny sytuacji materialnej

Wzór oświadczenia:

Żabia Wola dn.

.....
imię i nazwisko

.....
adres zamieszkania

OŚWIADCZENIE

dla celów ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego .

Uprzedzony o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania z art. 233 KK oświadczam, że:

1. nie posiadam tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (spółdzielczego, komunalnego, prywatny najem),
2. nie posiadam działki budowlanej, lub innej nieruchomości, za którą w wyniku sprzedaży mógłbym (mogłabym) kupić mieszkanie (dot. również współmałżonka),
3. nie posiadam ruchomości o znacznej wartości poprzez sprzedaż, których mógłbym (mogłabym) również zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie (dot. również współmałżonka),
4. dochód na jednego członka rodziny wynosizł: (słownie złotych), co dokumentuję zaświadczeniem o: zarobkach, dochodzie z działalności gospodarczej itp.)

podpis

W przypadku stwierdzenia przedłożenia nieprawdziwych informacji wniosek pozostaje bez rozpatrzenia .

2. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony bądź lokalu socjalnego.

1. Zamieszkiwanie w budynkach do rozbiórki.
2. Orzeczenia przez Sąd uprawnienia do lokalu socjalnego.
3. Inwalidztwo pierwszej grupy członka gospodarstwa domowego.
4. Wystąpienie zdarzenia losowego w wyniku, którego dotychczas zajmowane

mieszkanie zostało wyeliminowane z użytkowania.

5. Opuszczenie domu dziecka z uwagi na osiągnięcie pełnoletniości i brak możliwości zamieszkania w domu lub mieszkaniu rodzinnym.

3. Zamiana mieszkań.

1. Wszelkie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami w ramach zasobu mieszkaniowego lub socjalnego gminy są niedopuszczalne bez zgody zarządcy.
2. Zgoda na zamianę wydaje Wójt Gminy .
3. Zgodę na zamianę między stronami można uzyskać tylko wówczas, gdy nie spowoduje naruszenia normy 5m² na osobę.

4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

1. Osoby zainteresowane nawiązaniem stosunku najmu lokali na czas nieoznaczony lub stosunku najmu lokali socjalnych składają stosowne wnioski w Urzędzie Gminy Żabia Wola
2. Do wniosku należy załączyć dokumenty, o których mowa w rozdziale I, pkt. 3.
3. Każdy wniosek- przedstawiony jest Gminnej Komisji Mieszkaniowej powołanej zarządzeniem Wójta Gminy Żabia Wola .
4. Zadaniem Gminnej Komisji Mieszkaniowej jest weryfikacja wniosków pod kątem spełnienia przez wnioskodawców kryteriów ustalonych w niniejszych "Zasadach wynajmowania lokali" i wydania opinii w sprawie ewentualnego umieszczenia wnioskodawcy na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu lub umowy najmu lokalu socjalnego.
5. Szczegółowe zadania Gminnej Komisji Mieszkaniowej określa Zarządzenie Wójta
6. Komisja przedkłada opinię Wójtowi Gminy , który ostatecznie ustala najemców lokali
7. Postanowienie podjęte przez Wójta realizuje wynajmujący, zawierając stosowne umowy najmu.

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

1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł do innego lokalu zobowiązany jest wyprowadzić wszystkie osoby z nim zamieszkujące.
2. Jeżeli warunek, o którym mowa w pkt. 1 nie jest spełniony, a pozostawione osoby spełniają postanowienia rozdziału I Wójt po zasięgnięciu opinii Gminnej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o zawarciu z Nimi umowy najmu lokalu lub skierowania sprawy na drogę sądową o eksmisję.
3. Jeżeli warunek, o którym mowa w pkt. 1 nie jest spełniony, a pozostawione osoby nie spełniają postanowień rozdziału I Wójt po zasięgnięciu opinii Gminnej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o:
 - a) pozostawieniu osób i zawarciu umowy najmu z czynszem ustalonym przez Wójta
 - b) wystąpieniu na drogę sądową o eksmisję.
4. Jeśli warunek, o którym mowa w pkt 1 jest spełniony a mimo to osoby pozostały, Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji może postąpić jak w pkt 3.
5. W stosunku do osób, które pozostały po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek

najmu po śmierci najemcy z mocy prawa, Wójt może po zasięgnięciu opinii Gminnej Komisji podjąć następujące decyzje:

a) wystąpić na drogę sądową o eksmisję,

b) zawrzeć umowę najmu jeśli spełnione są postanowienia rozdziału I,

6. Wyklucza się zawarcie umów z osobami zalegającymi w opłatach za okres ponad 3 miesiące.

7. Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze

stosunkiem pracy.

1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu mogą wstąpić:

a) współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu,

b) dzieci najemcy i jego współmałżonka,

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w tym paragrafie jest brak zaległości z tytułu najmu lokalu.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Zarządcy w terminie 3 miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy, bez dodatkowego wezwania.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

5. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 3, zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponosić koszty: dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych i innych.

Opracowała:

Małgorzata Reszka

Inspektor w Referacie Planowania Przestrzennego

Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej

