

ZAŁĄCZNIK Nr 1
do uchwały Rady Gminy Kowala Nr XIV/76/2012
z dnia 27.01.2012r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowala na lata 2012 - 2016

1. Zasób mieszkaniowy gminy oraz stan techniczny mieszkań.
 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.
Aktualnie gmina posiada 16 lokali mieszkalnych w tym:
 - 1 pokojowych - 4,
 - 2 pokojowych - 9,
 - 3 pokojowych - 3,
 - 4 pokojowych - 0,
 - Lokali socjalnych - 0.
 - Pomieszczeń tymczasowych – 0.W przypadku konieczności zapewnienia lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych Gmina pozyskiwać będzie lokale lub pomieszczenia w drodze wynajmowania ich od innych właścicieli.
 2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 750,56m².
 3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:
 - Stan 16 lokali można określić jako dobry.
 4. W okresie objętym programem ze względu na ich lokalizację nie przewiduje się wydzielenia z zasobu mieszkaniowego lokali i przeznaczenie ich na lokale socjalne.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.
 - 1) Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 40% ogólnego zasobu.
 - 2) W zakres prac remontowych wchodzi:
 - naprawa instalacji elektrycznej i wod-kan,
 - naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - odnowa i naprawa elewacji budynków,
 - ocieplenie budynku i dachu.
 - 3) Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
3. Planowana sprzedaż lokali.
W latach 2012 - 2016 nie planuje się sprzedaży lokali:
4. Zasady polityki czynszowej.
 - 1) W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. ogólnego stanu technicznego budynku
 - 2) Stawki czynszu ustala Wójt Gminy w oparciu o uchwałę Rady Gminy Kowala zatwierdzającą "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016".
 - 3) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż raz w roku a podwyżka czynszu nie może być większa niż 10%.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy.
 - 1) Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Urząd Gminy w Kowali, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne:
 - przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
 - uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - czynsze z tytułu najmu, opłaty eksploatacyjne.

7. Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
 - 1) Biorąc pod uwagę trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych.
8. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
 - I. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wynajmowane osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w pierwszej kolejności:
 - a) w których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) w których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
 - II. Bez względu na wysokość dochodu lokale, o których mowa w pkt 1 mogą być również wynajmowane osobom:
 - a) podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
 - z budynków przeznaczonych do rozbioru,
 - z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji,
 - pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej,
 - zobowiązanym do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - b) z którymi umowa najmu zawarta została na czas trwania stosunku pracy.
 - III. Warunki zamiany lokali:
 - a) najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali,
 - b) zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy,
 - c) najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mieszkaniowych mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właściciela oraz nie zalegania z opłatą czynszu.
 - IV. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą wskazaną przez Wójta Gminy.
 - V. Umowa najmu może być zawarta z osobami które:
 - a) są pełnoletnie i pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi, chyba, że najemca zamieszkał w lokalu znajdującym się w tej samej lub bliskiej miejscowości, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia mieszkalna zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5m² na osobę. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie ma tytułu prawnego do innego lokalu,
 - b) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).
 - VI. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie wchodzi lokale o powierzchni powyżej 80m²
 - VII. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:
 - a) wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiąganych dochodów,
 - b) wnioski o najem lokali rozpatrywane są przez Wójta Gminy,
 - c) kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje właściwa komisja Rady Gminy.

Przewodniczący

Rady Gminy Kowala

Arkadiusz Pięta