



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 czerwca 2017 r.

Poz. 4431

UCHWAŁA NR 176/2017 RADY GMINY TRZCINICA

z dnia 18 maja 2017 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica na lata 2017 – 2021.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150; zm. Dz.U. z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777 oraz Dz. U. z 2016 r. poz. 8 i poz. 1250) uchwala się co, następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica na lata 2017– 2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzcinica.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) mgr Zdzisław Mikołajczyk

Załącznik
do Uchwały Nr 176/2017
Rady Gminy Trzcinica
z dnia 18 maja 2017 roku

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica na lata 2017 – 2021.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowana sprzedaż lokali.
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. 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.
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
8. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Rozdział II Słownik

§ 2

Ilekoć w załączniku jest mowa o:

- 1/ **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2/ **programie** - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica,
- 3/ **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Trzcinica,
- 4/ **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Trzcinica,
- 5/ **wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Trzcinica,
- 6/ **trudnych warunkach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną uprawnioną do przebywania w tym lokalu osobę przypada mniej niż:
a/ 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wielorodzinnym,
b/ 10 m² powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie.

Rozdział III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy stanowią lokale mieszkalne:

a) Zestawienie istniejących lokali mieszkalnych

Lp.	Lokalizacja budynku	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Ilość izb	Uwagi
1	Pomiany 5/1	84,00	4	
2	Pomiany 5/2	58,00	3	
3	Pomiany 5/3	41,70	2	
4	Pomiany 5/4	37,10	2	
5	Pomiany 5/5	63,00	2	
6	Pomiany 5/6	60,00	3	
7	Pomiany 5/7	37,00	2	
8	Pomiany 5/8	46,00	2	
9	Pomiany 5/9	28,00	1	
10	Pomiany 5/10	66,22	3	
11	Pomiany 5/11	48,00	2	
12	Pomiany 5/12	36,00	1	
13	Trzcinica, ul. Jana Pawła II 47A	66,00	4	
14	Trzcinica, ul. Lipowa 6/6	40,00	3	
15	Laski, ul. Kępińska 16/1	76,68	3	
16	Laski, ul. Kępińska 16/2	64,40	3	
17	Wodziczna 55/1	59,00	3	
18	Wodziczna 55/2	64,59	3	
19	Wodziczna 55/3	71,00	3	
20	Wodziczna 55/4	71,00	4	
21	Wodziczna 55/5	61,00	3	
22	Wodziczna 55/6	51,74	2	
23	Piotrówka 22/1	65,97	4	
24	Piotrówka 22/2	59,67	3	
25	Piotrówka 22/3	37,00	2	
26	Piotrówka 22/4	47,00	3	
	Ogółem:	1440,07	70	

b) Podsumowanie zestawienia lokali mieszkalnych

L.p.	Rodzaj lokalu	Ilość
1	Lokale mieszkalne	26
2	Lokale socjalne	0

c) Zestawienie zmian lokali mieszkalnych w budynkach

Treść	Stan na 2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Ilość budynków	6	6	6	6	6	6
2. Ilość lokali	26	26	26	26	26	26
a) mieszkalnych	26	26	26	26	26	26
b) socjalnych	0	0	0	0	0	0

2. Dopuszcza się powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptacje pomieszczeń w budynkach gminnych.

3. Dopuszcza się pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez adaptacje pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością gminy.

Rozdział IV**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.****§ 4**

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1/ utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2/ ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3/ zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4/ utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 5

Wyznacza się najważniejsze założenia kształtujące plan remontów:

- 1/ Wykorzystanie wyników okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane,
- 2/ Wykonanie zadań priorytetowych wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia,
- 3/ Modernizacja pustostanów i dostosowanie ich do spełniania potrzeb mieszkaniowych,
- 4/ Wykonanie niektórych robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – przez najemców w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania.

§ 6

Wyznacza się plan remontów z podziałem na kolejne lata:

L.p.	Rodzaj robót	Budynki				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Remont/konserwacja/przełożenie/wymiana dachu	-	-	Pomiany 5	-	Wodziczna 55
2	Remonty kominów	Piotrówka 22	Wodziczna 55	-	-	-
3	Tynkowanie budynku	-	-	Pomiany 5	Pomiany 5	-
4	Wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej	Pomiany 5	Pomiany 5	-	-	Pomiany 5
5	Remont/wymiana pieca	-	-	Agronomówka w Trzcinicy	Laski, Kępińska 16	-
6	Malowanie korytarzy, klatki schodowej	-	-	Wodziczna 55	Laski, Kępińska 16	-

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali.

§ 7

1. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy na wniosek najemcy.
2. Tryb sprzedaży lokali, sposób udzielania bonifikat oraz tworzenie wspólnot mieszkaniowych regulują przepisy odrębne.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej

§ 8

1. Stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych ustala wójt.
2. Składniki czynszu:
 - a/ koszty administrowania oraz ubezpieczenia budynków,
 - b/ koszty konserwacji i remontów,
 - c/ koszty utrzymania zieleni i opłaty za energię elektryczną na klatkach schodowych.
3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ust. 4 według następujących kryteriów:
 - 1/ Czynniki podwyższające:
 - a/ za centralne ogrzewanie założone na koszt Gminy 5%
 - b/ za budynek po termomodernizacji lub generalnym remoncie 20%
 - c/ inne ulepszenia dokonane na koszt Gminy (remont ścian, podłóg, łazienki) 2%
 - 2/ Czynniki obniżające:
 - a/ brak centralnego ogrzewania - 10%
 - b/ brak wody w mieszkaniu - 5%
 - c/ brak w.c. w lokalu - 5%
 - d/ brak łazienki w lokalu - 5%
 - e/ brak kanalizacji instalacyjnej - 5%
 - f/ przeznaczenie budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki lub remontu kapitalnego na podstawie orzeczenia nadzoru budowlanego - 10%
 - g/ lokale substandardowe położone na poddaszu lub suterenie budynku - 10%

4. Składniki zmieniające bazową stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 9

1. Podwyższanie stawki bazowej czynszu planuje się nie częściej niż raz w roku.
2. Podwyżki w kolejnych latach planuje się na poziomie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie I-III kwartału roku w stosunku do I-III kwartału roku poprzedniego publikowany w komunikatach prezesa GUS do 15 października każdego roku.
3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu i powinna być dokonana w na piśmie.

§ 10

1. Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 8 ust. 3 pkt 1.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 8 ust. 3 pkt 2.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 8 ust. 3, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 11

Zasady ustalania stawki czynszu za lokale socjalne reguluje § 22.

Rozdział VII

Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu

§ 12

1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:
 - a/ zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych zgodnie z §2 pkt 6,
 - b/ zamieszkuje w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu nadzoru budowlanego,
 - c/ uzyskuje dochód nie większy niż określony w 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - d/ nie posiada tytułu prawnego do lokalu w gminie Trzcinica,
 - e/ opuściła zakład karny a przed skazaniem zamieszkiwała na terenie gminy,
 - f/ zamieszkiwała w ośrodkach dla bezdomnych, a przedtem mieszkała na stałe na terenie gminy.
2. Kryteria doboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego reguluje § 23.
3. Dla potrzeb kwalifikacji wniosków, powierzchnię użytkową lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 5 m².

Rozdział VIII

Tryb przyznawania lokali

§ 13

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu zobowiązana jest do złożenia wniosku według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego programu oraz podania przyczyn ubiegania się o mieszkanie z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest do uzyskania potwierdzenia zameldowania osób w nim wymienionych.
3. Do wniosku osoba ubiegająca się o nawiązanie stosunku najmu zobowiązana jest dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów osób wymienionych we wniosku stanowiące załącznik nr 2 do programu oraz:
 - a/ dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wymienionych w oświadczeniu,
 - b/ inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy.

§ 14

Załącznik nr 1 do trybu przyznawania lokali
określonego w Programie Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Trzcínica na lata 2017-2021

WNIOSEK
w sprawie / przyznania – zamiany* / mieszkania

Proszę o skierowanie mnie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Oświadczam, że w razie otrzymania takiego skierowania opuszczę wraz z osobami wymienionymi we wniosku aktualnie zajmowany lokal.

1. Imię i nazwisko wnioskodawcy tel.

2. Adres wnioskodawcy

3. NIP; PESEL; seria i nr dowodu osobistego

4. Osoby, które mają zamieszkać wraz z wnioskodawcą:

Oświadczam, że żadna z niżej wymienionych osób nie jest posiadaczem domu ani mieszkania oraz nie posiada tytułu prawnego do mieszkania w innej miejscowości. Oświadczam, że żadna z w/w osób nie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stosunek pokrewieństwa do wnioskodawcy	Potwierdzenie Inspektora ds. ewidencji ludności

5. Dane dotyczące obecnie zajmowanego lokalu:

Ilość osób zameldowanych w obecnie zajmowanym lokalu mieszkalnym

Powierzchnia użytkowa lokalu m^{2**}

6. Inne dane mające wpływ na sytuację mieszkaniową wnioskodawcy:

Wiarygodność przedstawionych powyżej danych potwierdzam własnoręcznym podpisem. O zmianie miejsca zamieszkania powiadomię Urząd Gminy w Trzcínicy w ciągu 14 dni.

Trzcínica, dnia r.

(podpis wnioskodawcy)

* niepotrzebne skreślić

** w przypadku gdy ubiegający się o przydział lokalu nie posiada jakiegokolwiek prawa do lokalu w chwili ubiegania się o przydział – wpisać „nie dotyczy”

Załącznik nr 2 do trybu przyznawania lokali
określonego w Programie Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Trzcínica na lata 2017-2021

OŚWIADCZENIE O WYSOKOŚCI DOCHODÓW RODZINY WNIOSKODAWCY

1. Imię i nazwisko wnioskodawcy
2. Adres wnioskodawcy

L.p.	Imię i nazwisko	Dochody brutto* za okres 3 m-cy poprzedzających złożenie wniosku	Dokument stwierdzający wysokość wymienionych dochodów
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
RAZEM			
RAZEM ZA I M-C			
DOCHÓD MIESIĘCZNY NA OSOBĘ			

Trzcínica, dnia r.

.....
(podpis osoby sporządzającej)

* Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny.