

Załącznik do Uchwały Nr XXXIII / 209 / 2006
z dnia 9 lutego 2006 r.
Rady Gminy Inowłódz w sprawie uchwalenia
wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY INOWŁÓDZ NA LATA
2006 – 2010**

Spis treści

Wstęp

Strategiczne cele mieszkalnictwa w Gminie

Analiza SWOT

- I.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Inowłódz z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne oraz stan techniczny mieszkań.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego ogółem
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Inowłódz
4. Lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe
5. Prognoza zasobów na lata 2006-2010
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, lokali z podziałem na lata.
- III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
- IX. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz.

Mieszkanie jest dobrem dość szczególnym, z jednej strony jest towarem poddanym prawom rynku, z drugiej - dobrem o charakterze społecznym, którego zapewnienie obywatelom jest obowiązkiem władz. Jednym słowem nie może się to odbyć bez odpowiedniej polityki mieszkaniowej i to zarówno na szczeblu centralnym jak i lokalnym. Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależą w dużym stopniu od polityki gminy, a wynikają z obowiązujących przepisów prawa.

- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1999 r. zawiera ogólne stwierdzenia o zaspakajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej. Artykuł 6 tej ustawy określa w sposób najbardziej ogólny zadania samorządu gminnego.

Art. 6

1. Do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów.
2. Jeżeli ustawy nie stanowią inaczej, rozstrzyganie w sprawach, o których mowa w ust. 1 należy do gminy.

Dalsze rozwinięcie zadań samorządu gminnego znajduje się w art. 7 ust.1 pkt. 1,3,7. Warto zwrócić uwagę, że zgodnie z ust. 2 inne ustawy mogą określać obowiązkowe zadania gminy. Zgodnie zaś z ust. 3 przekazanie gminie nowych zadań wymaga zapewnienie źródeł ich finansowania. Jak wiemy, podstawowym organem samorządu gminnego jest Rada Gminy. Zadania Rady w zakresie polityki mieszkaniowej opisuje art. 18 ust. 2 pkt.5,6,7 i 8. o ile Rada Gminy jest organem stanowiącym prawo lokalne, o tyle wykonywaniem prawa gminnego zajmuje się Wójt i tak kompetencje Wójta określa art.30 ust.2 pkt. 1,2,3,4. Przytoczono najważniejsze fragmenty ustawy o samorządzie gminnym, a mianowicie te, które mogą mieć związek z prowadzeniem przez gminę polityki mieszkaniowej. Samorząd gminny jest podstawą samorządności w Polsce i na jego barkach spoczywa podstawowy ciężar działania na rzecz lokalnych społeczności.

- Stan prawny został rozszerzony o Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie kodeksu cywilnego. Ta ustawa reguluje zasady i normy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1 tej ustawy). Podstawowe znaczenie ma art. 4 omawianej ustawy.

Art.4

1. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
2. Gmina, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.
3. Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
4. Gminy mogą otrzymać dotacje celowe z budżetu państwa na zadania, o których mowa w ust. 1 i 2.

Ustawa o Samorządzie Gminnym stwierdza wyraźnie, że inne ustawy mogą określić konkretne zadania własne gminy. I z takim określeniem zadania własnego gminy mamy do czynienia. W tym przypadku Gmina ma obowiązek tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkańców danej gminy.

Gmina ma zapewniać pomoc mieszkaniową potrzebującym, a zwłaszcza osobom o niskich dochodach. Wreszcie, do realizacji tych celów gmina może, choć nie musi, otrzymać dotacje celowe z budżetu państwa. Artykuł 20 wprowadza instytucję zasobu mieszkaniowego gminy, o tyle art. 21 omawianej ustawy precyzuje metody gospodarowania tym zasobem.

Art.21.

Uchwalanie wieloletnich programów gospodarowania i zasad wynajmowania lokali

1. Rada gminy uchwała:
 - 1)wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 2)zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu

mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu

technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,

3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

4) zasady polityki czynszowej,

5) 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,

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej

eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania

mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

b) planowaną sprzedaż lokali.

3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

gminy powinny określać w szczególności:

2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,

3) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,

4) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,

5) 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,

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz

sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

8. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. b), mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

9. Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis ust. 4 stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

W w/w ustawie wolą ustawodawcy gminy są zobowiązane do opracowania wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Zwraca uwagę fakt, że ustawa ta nie obejmuje Towarzystw Budownictwa Społecznego i wybudowanych przez nie mieszkań. Opracowanie dzieła posiłkuje się Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r.

o gospodarce nieruchomościami (nieruchomościami szczególności art. 22, 24, 37, 6772, 73) oraz Ustawą o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995r. z późniejszymi zmianami (art. 1, 18, 25, 28, 31). Ostatnia ustawa określa możliwości korzystania ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Jeśli na terenie gminy działa Towarzystwo Budownictwa Społecznego, którego celem jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, to ustawa zobowiązuje gminę do współdziałania z Towarzystwem. Można podkreślić, że omawiana ustawa tworzy ramy prawne do najbardziej aktywnej formy działania w ramach polityki mieszkaniowej.

Jak się wydaje, uregulowania ustawowe dają samorządom dość szerokie możliwości działania na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej. Teraz chodzi tylko o to, aby wśród działaczy samorządowych była wola taniego działania oraz by sytuacja ekonomiczna dawała choćby elementarne

warunki do takiego działania.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Inowłódz to fotografia stanu aktualnego oraz kierunków pozytywnych zmian, do których dążą władze samorządowe. Przedsięwzięcie powinno zakładać angażowanie do współpracy społeczności lokalne, instytucje oraz przedsiębiorstwa.

Program obejmuje wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Inowłódz oraz własność Gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

CELE PROGRAMU

1. Precyzyjne określenie stanu posiadania zasobów mieszkaniowych
2. Efektywne gospodarowanie istniejących w gminie zasobów mieszkaniowych.
3. Dokładne określenie potrzeb mieszkańców w zakresie gospodarki mieszkaniowej.
4. Wskazanie możliwości finansowych budżetu gminy.
5. Stymulowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.
6. Określenie i rozszerzenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych.
7. Zsynchronizowanie działań ze wszystkimi podmiotami gospodarczymi działającymi na rynku mieszkalnictwa.
8. Określenie spójnej koncepcji rozwoju mieszkalnictwa z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy.
9. Aktywna polityka w celu pozyskania środków pomocowych na rewitalizację oraz termomodernizację.
10. Wspólna wizja długofalowej polityki mieszkaniowej.
11. Aktywizacja i integracja społeczności lokalnej w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej i stanu zabudowy.

Strategiczne cele rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Inowłódz

1. Adaptacja obiektów na cele mieszkaniowe.

1.1. Rozwój infrastruktury technicznej (mediów).

2. Podniesienie standardu zasobów istniejących.

1.2. Termomodernizacja budynków mieszkaniowych.

3. Poprawa warunków mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

1.3. Adaptacja obiektów będących w zasobach Gminy na cele budownictwa socjalnego

1.4. Wdrożenie systemu dodatków mieszkaniowych.

Określenie zasobów, kierunków rozwoju i procesów okołomieszkaniowych gminy Inowłódz za pomocą analizy SWOT.

1. Silne strony

2. Istniejące tereny budowlane pozwalające na natychmiastowe realizowanie przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych.
3. Prowadzenie infrastruktury technicznej do nowobudowanych mieszkań.
4. Poprawa usług w dziedzinie zarządzania i administrowania
5. Dogodne warunki zakupu mieszkań przez najemców
6. Bardzo dobre położenie geograficzne Gminy Inowłódz.
7. Duża ilość działających w regionie firm budowlanych.

2. Słabe strony

3. Spadek zatrudnienia i wysoka stopa bezrobocia.
4. Dekapitalizacja istniejących zasobów związana z ich wiekiem.
5. Likwidacja tzw. Dużej ulgi budowlanej dla podatników – inwestorów budownictwa mieszkaniowego.
6. Kłopoty z windykacją należności.

7. Brak spójnych przepisów dotyczących regulacji czynszów ochrony lokatorów.
8. Niski wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtwarzania 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez wojewodę dla Powiatu Tomaszowskiego.
9. Niewystarczająca w stosunku do potrzeb ilość lokali socjalnych a nawet ich brak, co nie pozwala realizować nakazów sądowych.

3. Szanse

1. Ograniczenie zjawisk degradacji substancji budowlanej.
2. Tworzenie i rozbudowa bazy turystycznej.
3. Wzrost atrakcyjności Gminy w zakresie lokalizacji małych firm.
4. Możliwość pozyskania środków Unii Europejskiej na rewitalizację.
5. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury lokalnej i infrastruktury edukacji.
6. Ujednolicenie wskaźnika przeliczenia kosztu odtwarzania 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla całego województwa.

4. Zagrożenia

1. Wzrost niskich dochodów ludności, w tym niskich dochodów wielu właścicieli mieszkań i domów.
2. Wzrost podatku od towarów i usług dla budownictwa.
3. Brak korzystnych, łatwo dostępnych kredytów hipotecznych.
4. Prognozowanie załamania rozwoju budownictwa.
5. Drastyczne okryteriowanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego.
6. Wzrost kosztów w budownictwie spowoduje wybudowanie mniejszej, jak pierwotnie zakładano, liczby mieszkań.

I. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Inowłódz z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne zamieszkałe zgodnie z umowami najmu.

1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego ogółem

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe zamieszkałe wg formy własności

Lp.	FORMA WŁASNOŚCI	ILOŚĆ LOKALI	% UDZIAŁU
1	Gmina Inowłódz	52	100%
2	Spółdzielnie	-	-
3	Zakładowe	-	-
4	Prywatne	-	-
		52	100%

1.2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Inowłódz – lokale mieszkalne

Tabela 2.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Instalacja wod.-kan.	Szambo
1	Spała ul. Wojciechowskiego 17	45,62 m ²	1	1	0
2	Spała ul. Wojciechowskiego 5	34,64 m ²	1	1	0
3	Spała ul. Wojciechowskiego 13	85,34 m ²	2	1	0
4	Spała ul. Piłsudskiego 13	63,12 m ²	1	1	0
5	Spała ul. Piłsudskiego 4	54,56 m ²	1	1	0
6	Spała ul. Piłsudskiego 9	154,54 m ²	3	1	0
7	Spała ul. Piłsudskiego 11	67,87 m ²	2	1	0
8	Spała ul. Nadpiliczna 6	162,20 m ²	2	1	0
9	Spała ul. Nadpiliczna 7	44,40 m ²	1	0	1
10	Spała ul. Mościckiego 15	92,11 m ²	2	1	0
11	Spała ul. Hubala 10	68,33 m ²	2	0	1

12	Spała ul. Hubala 8	102,77 m ²	2	0	1
13	Spała ul. Hubala 11	43,02 m ²	1	0	1
14	Konewka Budynek nr. 6	362,81 m ²	8	0	1
15	Konewka 12	53,64 m ²	1	0	1
16	Konewka 7	107,27 m ²	3	0	1
17	Konewka 21	46,95 m ²	1	0	1
18	Konewka 1	39,95 m ²	1	0	1
19	Królowa Wola 76	136,00 m ²	2	0	1
20	Królowa Wola 78	134,89 m ²	2	0	1
21	Inowłódz ul. Spalska 5	91,04 m ²	2	0	1
22	Inowłódz Pl. Kazimierza Wielkiego 15	169,56 m ²	4	0	1
23	Inowłódz ul. Tuwima 4	161,31 m ²	3	0	1
24	Brzustów 1	11,80 m ²	1	0	1
25	Dąbrowa 8	54,75 m ²	1	0	0
Razem		2388,49 m²	50		

1.3. Lokale socjalne

Tabela 3.

Lp.	adres	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Instalacja wod - kan.	szambo
1	Spała ul. Mościckiego 15	35,06	2	1	0
Razem		35,06	2	1	0

Tabela 4. Liczba lokali użytkowych w zasobach Gminy w budynkach z lokalami mieszkalnymi.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali	Ilość lokali użytkowych	Instalacja wod. – kan.	Szambo
1	Spała ul. Mościckiego 15	316,15 m ²	2	1	0
2	Spała ul. Piłsudskiego 6	160,00 m ²	1	1	0
3	Konewka 8	74,00 m ²	1	0	1
4	Inowódz ul. Tuwima 4	123,39 m ²	3	0	1
5	Inowódz Pl. Kazimierz Wielkiego	150,00 m ²	1	0	1
6	Brzustów 1	26,00 m ²	1	0	1
OGÓLEM		849,54 m²	9	2	4

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - 5

Tabela 5. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy

LP.	LOKALIZACJA	ROK BUDOWY	INSTALACJE
1	SPAŁA - Budynek KINO	1901 - 1920	woda, kanalizacja, C.O.
2	Spała – Budynek HALA C	1960	woda, kanalizacja, C.O.
3	Spała – TUR 1	1901 – 1920	woda, kanalizacja, C.O.
4	Konewka – Budynek nr 1	1940	woda, szambo, piec
5	Konewka – Budynek nr 21	1976	woda, szambo, piec

Prognoza stanu zasobów na lata 2006 – 2011

Tabela 6.

Budynki ogółem z udziałem lokali prywatnych

	Miejscowość	Rok budowy	Adres		Ilość lokali	
					Gminne	Prywatne
1	Spała	1901-1920	ul. Wojciechowskiego 17 „NA DOŁKU”	wod.-kan.	1	12
2	Spała	1901-1920	ul. Wojciechowskiego 5 „SZEŚCIORAK”	wod.-kan.	1	5
3	Spała	1901-1920	ul. Wojciechowskiego 13 „TUR 1”	wod.-kan.	2	10
4	Spała	1971	ul. Piłsudskiego 13 „HALA C”	wod.-kan.	1	16
5	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 4	wod.-kan.	1	0
6	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 9 „RUNO LEŚNE”	wod.-kan.	3	0
7	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 11 „RUNO LEŚNE”	wod.-kan.	2	0
8	Spała	1901-1920	ul. Nadpiliczna 6 „PRZEDSZKOLE”	wod.-kan.	2	0
9	Spała	1901-1920	ul. Nadpiliczna 7 „NA DOŁKU”	woda	1	1
10	Spała	1901-1920	ul. Mościckiego 15 „STARA KUCHNIA”	wod.-kan.	5	1
11	Spała	1920	ul. Hubala 10	woda	2	2
12	Spała	1920	ul. Hubala 8	woda	2	0
13	Spała	1920	ul. Hubala 11	woda	1	0
14	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 6	wod.-kan.	1	4
15	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 7 „KUŹNIA”	woda	1	0
16	Konewka	1940	Budynek 8	woda-szambo	1	2
17	Konewka	1920	Budynek 6	woda-szambo	8	0
18	Konewka	1960	Budynek 12	woda-szambo	1	0
19	Konewka	1940	Budynek 7	woda-szambo	4	0
20	Konewka	1976	Blok 21	woda-szambo	1	7

21	Konewka	1940	Budynek 1	woda-szambo	1	14
22	Królowa Wola	1929	Budynek 76	woda-szambo, c.o.	2	0
23	Królowa Wola	1929	Budynek 78	woda-szambo, c.o.	2	0
24	Inowłódz	1976	ul. Spalska 5	woda-szambo, c.o.	2	0
25	Inowłódz	1977	Pl. Kazimierza Wielkiego 15	woda-szambo, c.o.	5	0
26	Inowłódz	1978	ul. Tuwima 4	woda-szambo, c.o.	9	0
27	Królowa Wola	1929	Dom Ludowy	woda-szambo, c.o.	2	0
28	Brzustów	1975	Budynek 1	woda-szambo, c.o.	2	0
29	Dąbrowa	1958	Dąbrowa 8	-	1	0
30	Liciężna	1938	Budynek 1	woda-szambo	2	0
31	Brzustów	1958	Budynek jednorodzinny - STRAŻ	-	1	0

Tabela 7.

Rok	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	Komunalne w szt.	Socjalne w szt.
2006	2 455,06 m ²	50	2
2007	1 454,90 m ²	31	2
2008	1 072,21 m ²	24	2
2009	793,84 m ²	17	2
2010	614,15 m ²	14	2
2011	523,11 m ²	12	2

Szczegółowa analiza stanu zasobów mieszkaniowych Gminy Inowłódz wskazuje, że gmina jest w znacznie gorszej kondycji niż ośrodki miejskie województwa łódzkiego (bardzo niski wskaźnik przyrostu mieszkań). Komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy są bardzo zróżnicowane. Aż 15% zasobów to budynki wzniesione w ubiegłym stuleciu, a przeszło 44% do 1925 roku. Taka struktura wiekowa zasobów skutkuje koniecznością poniesienia znacznych nakładów na remonty i polepszenie wyposażenia w media. Aktualnie w 2 budynkach komunalnych przeznaczonych do rozbiórki zamieszkuje 5 rodzin.

Budynki ogółem

Tabela 7.

	Miejscowość	Rok budowy	Adres		Ilość lokali	
					Gminne	Prywatne
1	Spała	1901-1920	ul. Wojciechowskiego 17	wod.-kan.	1	12
2	Spała	1901-1920	ul. Wojciechowskiego 5	wod.-kan.	1	5
3	Spała	1901-1920	ul. Wojciechowskiego 13	wod.-kan.	2	10
4	Spała	1971	ul. Piłsudskiego 13	wod.-kan.	1	16
5	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 4	wod.-kan.	1	0
6	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 9	wod.-kan.	3	0
7	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 11	wod.-kan.	2	0
8	Spała	1901-1920	ul. Nadpiliczna 6	wod.-kan.	2	0
9	Spała	1901-1920	ul. Nadpiliczna 7	woda	1	1
10	Spała	1901-1920	ul. Mościckiego 15	wod.-kan.	5	1
11	Spała	1920	ul. Hubala 10	woda	2	2
12	Spała	1920	ul. Hubala 8	woda	2	0
13	Spała	1920	ul. Hubala 11	woda	1	0
14	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 6	wod.-kan.	4	1
15	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 7	woda	1	0
16	Konewka	1940	Budynek 8	woda-szambo	1	2
17	Konewka	1920	Budynek 6	woda-szambo	8	0
18	Konewka	1960	Budynek 12	woda-szambo	1	0
19	Konewka	1940	Budynek 7	woda-szambo	4	0
20	Konewka	1976	Blok 21	woda-szambo	1	7

21	Konewka	1940	Budynek 1	woda-szambo	1	14
22	Królowa Wola	1940	Budynek 76	woda-szambo, c.o.	2	0
23	Królowa Wola	1940	Budynek 78	woda-szambo, c.o.	2	0
24	Inowłódz	1976	ul. Spalska 5	woda-szambo, c.o.	2	0
25	Inowłódz	1977	Pl. Kazimierza Wielkiego 15	woda-szambo, c.o.	5	0
26	Inowłódz	1978	ul. Tuwima 4	woda-szambo, c.o.	9	0
27	Królowa Wola	1940	Dom Ludowy	woda-szambo, c.o.	2	0
28	Brzustów	1975	Budynek 1	woda-szambo, c.o.	2	0
29	Dąbrowa	1958	Dąbrowa 8	-	1	0
30	Liciażna	1938	Budynek 1	woda-szambo	2	0
31	Brzustów	1956	Budynek jednorodzinny - STRAŻ	-	1	0

II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Zasób mieszkaniowy Gminy charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat należytej konserwacji bieżącej zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to wymiany stropów, napraw dachów, modernizacji sieci ciepłowniczej oraz instalacji c.o. i c.w.u., wymiany grzejników, wymiany instalacji wod. – kan. , stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza w budynkach wzniesionych przed 1945 r. jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji, remontów i wyburzeń. Obecnie Gmina posiada 3 ekspertyzy zalecające rozbiórkę, wymianę konstrukcji dachowej, kosztorysy remontów, dokumentacje projektowa na adaptację, lokalu użytkowego na lokale mieszkalne.

Tabela 1. Budynki do rozbiórki wg. ekspertyz

Lp.	Miejscowość	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Liczba lokatorów
1	Spała	ul. Piłsudskiego 9	3	6
2	Spała	ul. Piłsudskiego 11	2	6
Razem			5	12

Tabela 2. Budynki do modernizacji na potrzeby mieszkaniowe

Lp.				Ilość lokali
1	Spała	ul. Piłsudskiego 6	Adaptacja lokalu użytkowego na lokale mieszkalne	3
2	Królowa Wola	Dom Ludowy	Remont lokalu mieszkalnego	1
3	Liciażna	w budynku po byłej szkole	Remont lokalu mieszkalnego dla rodziny repatriantów	1
4	Brzustów	w budynku Szkoły Podstawowej	Remont lokalu mieszkalnego	1

Zestawienie wykonanych robót remontowych w latach 2003-2005

Tabela 3. Rok 2003

Lp.	Adres	Rodzaj robót	wykonanie w zł netto
1	Konewka – budynek nr 2	Roboty zdruńskie	1 200,00 zł
2	Konewka – budynek nr 2	Remont dachu	16 540,00 zł
3	Spała - budynek przy ul. Mościckiego 15	Remont schodów	7 967,00 zł
4	Inowłódz - budynek przy Pl. Kazimierza Wielkiego 15	Remont dachu	4 948,13 zł
5	Konewka - budynek nr 6	Remont dachu	14 825,00 zł
6	Spała - budynek przy ul. Piłsudskiego 9	Remont dachu	6 035,44 zł
7	Spała - budynek przy ul. Hubala 8	Roboty budowlano - montażowe	2 143,85 zł
8	Spała - budynek przy ul. Wojciechowskiego 13	Remont lokalu , roboty instalacyjne c.o.	5 308,97 zł
9	Inowłódz - budynek przy ul. Tuwima 4	Remont lokalu użytkowego	6 593,75 zł
10	Konewka - budynek nr 6	Roboty wodociagowo - kanalizacyjne	12 194,42 zł
11	Liciażna - budynek nr 1	Roboty remontowo - budowlane	2 224,82 zł
Razem			79 981,38 zł

Tabela 4.

Rok 2004

Lp.	Adres	Rodzaj robót	wykonanie w zł netto
1	Inowódz - budynek przy ul. Tuwima 4	Roboty remontowo - budowlane	616,00 zł
2	Spała ul. Nadpiliczna 6	Roboty instalacyjno - wodociągowe	752,89 zł
3	Spała ul. Hubala 10 i 8	Wykonanie przyłączy wodociągowych do lokali mieszkalnych	4 543,49 zł
4	Spała ul. Wojciechowskiego 13	Roboty instalacyjno - wodociągowe	1 796,39 zł
5	Liczązna - budynek nr 1	Remont dachu	2 950,39 zł
6	Spała ul. Wojciechowskiego 13	Remonty instalacyjno - wodociągowe	1 044,62 zł
7	Spała ul. Piłsudskiego 9	Roboty instalacyjno - wodociągowe - kanalizacyjne	5 616,81 zł
Razem			17 320,57 zł

Tabela 5.

Rok 2005

Lp.	Adres	Rodzaj robót	wykonanie w zł netto
1	Spała - budynek przy ul. Wojciechowskiego 13/5	Roboty remontowo - budowlane	1 731,21 zł
2	Konewka - budynek nr 6	Roboty elektryczne	611,76 zł
3	Spała - budynek przy ul. Piłsudskiego 6	Roboty remontowo - instalacyjne	4 636,85 zł
4	Spała - budynek przy ul. Piłsudskiego 13/5	Roboty elektryczne	293,52 zł
5	Konewka - budynek nr 6	Roboty zduńskie	1 012,60 zł
6	Spała ul. Hubala 11	Roboty remontowo - budowlane - werandy	610,00 zł
7	Inowódz - budynek przy Pl. Kazimierza Wielkiego	Remont instalacji kanalizacyjnej	153,52 zł 125,84 zł
8	Konewka - budynek świetlicy	Remont instalacji kanalizacyjnej	700,00 zł
9	Spała ul. Hubala 10 i Piłsudskiego 9	Roboty blaszarsko - dekarские	16 732,83 zł
10	Inowódz - budynek przy Pl. Kazimierza Wielkiego	Remont kotowni	60,80 zł
11	Spała ul. Nadpiliczna 6	Naprawa przyłącza energetycznego	1 629,56 zł
Razem			28 298,49 zł

Tabela 6. Zestawienie potrzeb konserwacyjnych i remontów bieżących na lata 2006 – 2010

Lp.	Rodzaj robót	j.m.	ilość	Wartość szacunkowa
1	wymiana stolarki	szt.	94	94 000,00 zł
2	remont dachów	szt.	4	6 000,00 zł
3	tynki zewnętrzne, stropy	szt.	2	20 000,00 zł
4	Przemurowanie kominów	szt.	2	2 000,00 zł
5	Bramy: ogrodzenia	szt.	3	6 000,00 zł
6	Malowanie kl. schodowej	szt.	9	36 000,00 zł
7	Roboty zduńskie	szt.	6	25 000,00 zł
8	Ekspertyzy techniczne	szt.	1	50 000,00 zł
9	Termomodernizacja	szt.	5	50 000,00 zł
Razem				289 500,00 zł

Tabela 7. Zestawienie potrzeb remontów kapitalnych na lata 2006 – 2011

Lp.	Adres nieruchomości	Szacunkowy koszt
1	Spała – ul. Piłsudskiego 6 (Pralnia)	180 000,00 zł
2	Spała – ul. Mościckiego 15 (Stara kuchnia)	70 000,00 zł
3	Królowa Wola – Dom Ludowy)	90 000,00 zł
4	Spała – Wojciechowskiego 10	50 000,00 zł
Razem		390 000,00 zł

III PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2006 – 2010

Tabela 1. Prywatyzacja lokali w latach 2002 - 2005

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²	Cena zbycia lokalu wraz z gruntem	Cena zbycia lokalu po udzieleniu bonifikaty
2002	22	931,77 m ²	229 540,00 zł	105 323,00 zł
2003	1	42,47 m ²	9 080,00 zł	3 504,00 zł
2004	12	495,16 m ²	115 330,00 zł	63 896,60 zł
2005	-	-	-	-
Razem	35	1 469,40 m²	353 950,00 zł	172 723,60 zł

Stan sprzedaży na dzień 15.XII.2005r.

Tabela 2. Planowana sprzedaż lokali w latach 2006 – 2010

Rok	Planowana sprzedaż lokali	Wartość rynkowa	Cena zbycia lokali po udzieleniu bonifikaty
2006	19	413 027,57 zł	89 725,46 zł
2007	7	234 601,11 zł	51 858,66 zł
2008	7	139 372,93 zł	27 874,58 zł
2009	3	142 670,66 zł	28 534,13 zł
2010	2	33 543,40 zł	6 708,68 zł
2011			
Razem	38	963 215,67 zł	204 701,51 zł

IV Zasady Polityki Czynszowej

Na terenie Gminy Inowłódz Zasady polityki czynszowej reguluje uchwała Nr XXVII/212/2001 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 kwietnia 2001 r.

Wprowadza następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne
2. za lokale socjalne

Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Inowłódz wynosi 1,20 zł za 1m²
Stawka bazowa czynszu za najem lokali socjalnych wynosi 0,60 zł za 1m².

Tabela 1. Czynniki podwyższające stawki czynszu:

kanalizacja	25%
łazienka	25%
centralne ogrzewanie	25%

Tabela 2. Czynniki obniżające stawki czynszu:

brak w lokalu urządzeń wodociagowych	20%
lokal z kuchnia bez okna	10%
położenie lokalu na kondygnacji	10%

Tabela 3. Wysokość stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających

Lp.	Standard lokalu mieszkalnego	Czynniki korygujące	Aktualna stawka czynszu
1.	C.O., WC, łazienka	75%	4,62 zł
2.	WC, łazienka	50%	1,80 zł
3.	WC	25%	1,50 zł
4.	Brak w lokalu wody	20%	0,96 zł
5.	Lokal z kuchnią bez okna	10%	1,08 zł
6.	Położenie lokalu na kondygnacji	10%	1,08 zł

W zasobach komunalnych obowiązuje 6 stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

Tabela 4. Struktura stawek czynszu na dzień 15.XII.2005 r. i wielkość powierzchni jaką obejmują.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1	1	68,00 m ²	4,68 zł	318,24 zł	5,35 %
2	7	427,16 m ²	4,62 zł	1 973,47 zł	33,22 %
3	1	68,00 m ²	4,61 zł	313,48 zł	5,27 %
4	2	91,04 m ²	4,60 zł	418,78 zł	7,05 %
5	2	38,60 m ²	4,32 zł	166,75 zł	2,80 %
6	1	11,80 m ²	4,17 zł	49,20 zł	0,82 %
7	1	63,12 m ²	2,64 zł	166,63 zł	2,80 %
8	1	33,76 m ²	1,86 zł	62,79 zł	1,05 %
9	12	657,08 m ²	1,80 zł	1 182,74 zł	19,91 %
10	1	39,95 m ²	1,68 zł	67,11 zł	1,12 %

11	1	34,64 m ²	1,69 zł	58,54 zł	0,98 %
12	1	44,40 m ²	1,56 zł	69,26 zł	1,16 %
13	6	293,31 m ²	1,50 zł	439,96 zł	7,40 %
14	10	428,30 m ²	1,20 zł	513,96 zł	8,65 %
15	1	34,00 m ²	1,18 zł	40,12 zł	0,67 %
16	2	77,50 m ²	0,90 zł	69,75 zł	1,17 %
17	1	12,96 m ²	0,75 zł	9,72 zł	0,16 %
18	1	31,44 m ²	0,60 zł	18,86 zł	0,31 %
Razem	52	2 455,06 m²	2,46 zł	5 939,36 zł	100%

V Sposób, zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Inowłódz zarządza Urząd Gminy Inowłódz zarządza Urząd Gminy Inowłódz poprzez zatrudnionych pracowników w ramach Referatu Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska.

Przedmiotem zarządu jest:

- wynajmowanie mieszkań
- remonty
- modernizacja
- adaptacja lokali
- wynajmowanie lokali użytkowych
- pobieranie opłat z tytułu najmu
- sprzedaż lokali mieszkalnych: użytkowych
- udział Gminy w nieruchomościach stanowiących współwłasność z podmiotami prywatnymi.
- udział Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Sprawowanie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym przez pracowników Urzędu Gminy przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym wykazuje możliwość:

- 1) transformacji środków na jednostkowe zadania celowe
- 2) stały i ścisły charakter współpracy z Ref. Księgowości Urzędu gminy, Zakładem Usług komunalnych
- 3) niskie koszty eksploatacji zasobów
- 4) wysokie jednostkowe wpływy z lokali użytkowych
- 5) samofinansowania.

VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w

kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Inowłódz są:

1. Czynsze z lokali mieszkalnych
2. Dodatki mieszkaniowe
3. Wpływy z czynszów lokali użytkowych.

Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej winniśmy wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych pokrywać wyłącznie z wpływów czynszowych

Tabela 1. Analiza finansowa 2006r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1	1	68,00 m ²	4,68 zł	318,24 zł	5,35 %
2	7	427,16 m ²	4,62 zł	1 973,47 zł	33,22 %
3	1	68,00 m ²	4,61 zł	313,48 zł	5,27 %
4	2	91,04 m ²	4,60 zł	418,78 zł	7,05 %
5	2	38,60 m ²	4,32 zł	166,75 zł	2,80 %
6	1	11,80 m ²	4,17 zł	49,20 zł	0,82 %
7	1	63,12 m ²	2,64 zł	166,63 zł	2,80 %
8	1	33,76 m ²	1,86 zł	62,79 zł	1,05 %
9	12	657,08 m ²	1,80 zł	1 182,74 zł	19,91 %
10	1	39,95 m ²	1,68 zł	67,11 zł	1,12 %
11	1	34,64 m ²	1,69 zł	58,54 zł	0,98 %
12	1	44,40 m ²	1,56 zł	69,26 zł	1,16 %
13	6	293,31 m ²	1,50 zł	439,96 zł	7,40 %
14	10	428,30 m ²	1,20 zł	513,96 zł	8,65 %
15	1	34,00 m ²	1,18 zł	40,12 zł	0,67 %
16	2	77,50 m ²	0,90 zł	69,75 zł	1,17 %
17	1	12,96 m ²	0,75 zł	9,72 zł	0,16 %
18	1	31,44 m ²	0,60 zł	18,86 zł	0,31 %
Razem	52	2 455,06 m²	2,46 zł	5 939,36 zł	100%

Tabela 2. Analiza finansowa 2007r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1	5	292,27 m ²	5,08 zł	1 484,73 zł	39,03 %
2	2	91,04 m ²	5,06 zł	460,66 zł	12,11 %
3	2	38,60 m ²	4,75 zł	183,35 zł	4,82 %
4	1	11,80 m ²	4,58 zł	54,04 zł	1,42 %
5	1	33,76 m ²	2,04 zł	68,87 zł	1,81 %
6	5	291,55 m ²	1,98 zł	577,26 zł	15,17 %
7	5	255,13 m ²	1,65 zł	420,96 zł	11,06 %
8	9	362,35 m ²	1,32 zł	478,30 zł	12,57 %
9	1	34,00 m ²	1,29 zł	43,86 zł	1,15 %
10	1	12,96 m ²	0,82 zł	10,62 zł	0,27 %
11	1	31,44 m ²	0,66 zł	20,75 zł	0,54 %
Razem	33	1 454,90 m²	2,65 zł	3 803,40 zł	100%

Tabela 3. Analiza finansowa 2008r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1	5	297,27 m ²	5,58 zł	1 658,76 zł	47,10 %
2	2	91,04 m ²	5,56 zł	506,18 zł	14,37 %
3	2	38,60 m ²	5,22 zł	201,49 zł	5,72 %
4	1	11,80 m ²	5,03 zł	59,35 zł	1,68 %
5	1	33,76 m ²	2,24 zł	75,62 zł	2,14 %
6	3	154,08 m ²	2,17 zł	334,35 zł	9,49 %
7	3	133,97 m ²	1,81 zł	242,48 zł	6,88 %
8	7	264,73 m ²	1,45 zł	383,85 zł	10,89 %
9	1	34,00 m ²	1,41 zł	47,94 zł	1,36 %
10	1	12,96 m ²	0,90 zł	11,66 zł	0,33 %
Razem	26	1 072,21 m²	3,13 zł	3 521,68 zł	100%

Tabela 4. Analiza finansowa 2009r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1	5	149,78 m ²	6,13 zł	918,15 zł	53,88 %
2	2	91,04 m ²	6,11 zł	556,25 zł	16,44 %
3	2	38,60 m ²	5,74 zł	221,56 zł	6,55 %
4	1	11,80 m ²	5,53 zł	65,25 zł	1,92 %
5	3	154,08 m ²	2,38 zł	366,71 zł	10,84 %
6	2	94,52 m ²	1,99 zł	188,09 zł	5,56 %
7	3	93,57 m ²	1,59 zł	148,77 zł	4,39 %
8	1	12,96 m ²	0,99 zł	12,83 zł	0,37 %
Razem	19	646,35 m²	3,80 zł	2477,61 zł	100%

Tabela 5. Analiza finansowa 2010r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1	3	40,82 m ²	6,74 zł	275,12 zł	39,92 %
2	2	91,04 m ²	6,72 zł	611,78 zł	22,46 %
3	2	38,60 m ²	6,31 zł	243,56 zł	8,94 %
4	1	11,80 m ²	6,08 zł	71,74 zł	2,63 %
5	3	154,08 m ²	2,61 zł	402,14 zł	14,76 %
6	2	94,52 m ²	2,18 zł	206,05 zł	7,56 %
7	2	49,84 m ²	1,74 zł	86,72 zł	3,18 %
8	1	12,96 m ²	1,08 zł	13,99 zł	0,51 %
Razem	16	493,66 m²	4,18 zł	1911.10 zł	100%

Tabela 6. Analiza finansowa 2011 r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1	3	40,82 m ²	7,41 zł	302,47 zł	51,50 %
2	2	38,60 m ²	6,94 zł	267,88 zł	11,54 %
3	1	11,80 m ²	6,68 zł	78,82 zł	3,39 %
4	3	154,08 m ²	2,87 zł	442,20 zł	19,05 %
5	2	94,52 m ²	2,39 zł	225,90 zł	9,73 %
6	2	49,84 m ²	1,91 zł	95,19 zł	4,10 %
7	1	12,96 m ²	1,18 zł	15,29 zł	0,65 %
Razem	14	402,62 m²	4,19 zł	1427,75 zł	100%

Informacja na temat sposobu przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Ustawa o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21.06.2001 r. reguluje zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości, finansowania i wypłacania dodatków mieszkaniowych.

Art. 1.

Ustawa reguluje zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości, finansowania mieszkaniowych wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwość organów w tych sprawach.

Art. 2.

1. Dodatek mieszkaniowy, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje:

- 1) najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych,
- 2) członkom spółdzielni mieszkaniowych zamieszkującym na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) osobom zajmującym lokale mieszkalne w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom lokali mieszkalnych,
- 4) innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem,
- 5) osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,

oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny.

2. Dodatek mieszkaniowy przysługuje na podstawie tylko jednego z tytułów wymienionych w ust. 1.

Art. 5.

1. Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), zwana dalej „normatywną powierzchnią”, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

1) 35 m² - dla 1 osoby,

2) 40 m² - dla 2 osób,

3) 45 m² - dla 3 osób,

4) 55 m² - dla 4 osób,

5) 65 m² - dla 5 osób,

6) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu

mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby

zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m.

5. Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

1) 30% albo

2) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Art. 17.

1. Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Jeżeli średni miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, jest równy lub wyższy od 150% kwoty najniższej emerytury w

gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, lecz nie przekracza odpowiednich wysokości średnich miesięcznych dochodów wymienionych w ust. 1, wówczas dla celów obliczenia dodatku mieszkaniowego przyjmuje się wydatki poniesione przez osobę otrzymującą dodatek mieszkaniowy w wysokości:

- 1) 20% dochodów gospodarstwa domowego - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 15% dochodów gospodarstwa domowego - w gospodarstwie 2-4-osobowym,
- 3) 12% dochodów gospodarstwa domowego - w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

Art. 6.

1. Wysokość dodatku mieszkaniowego stanowi różnicę między wydatkami, przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego, a kwotą stanowiącą wydatki poniesione przez osobę otrzymującą, z zastrzeżeniem ust. 2, dodatek w wysokości:

- 1) 15% dochodów gospodarstwa domowego - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 12% dochodów gospodarstwa domowego - w gospodarstwie 2-4-osobowym,
- 3) 10% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

10. Wysokość dodatku mieszkaniowego łącznie z ryczałtem, nie może przekraczać 70% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub 70% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny, jeżeli powierzchnia tego lokalu jest mniejsza lub równa normatywnej powierzchni.

Art. 7. (ust. 6,11)

Dodatku mieszkaniowego nie przyznaje się, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 2% kwoty najniższej emerytury w dniu wydania decyzji.

W wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano dodatek

mieszkaniowy, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny, wypłatę dodatku mieszkaniowego wstrzymuje się, w drodze decyzji administracyjnej, do czasu uregulowania zaległości. Jeżeli uregulowanie zaległości nie nastąpi w ciągu 3 miesięcy od dnia wydania decyzji, o której mowa w zdaniu pierwszym, decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wygasa. W wypadku uregulowania należności w terminie określonym w zdaniu drugim wypłaca się dodatek mieszkaniowy za okres, w którym wypłata była wstrzymana.

Nowa ustawa o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21.06.2001 r., która weszła w życie z dniem 01.01.2002r. zlikwidowała podział budynków mieszkalnych ze względu na rok budowy tj. budynki wybudowane przed 1945r i wybudowane po 1945r. Według starego zapisu korzystający z dodatków mieszkający w starym budownictwie mieli zwiększony metraż uprawniający ich do korzystania z dodatku.

Od 2002r. po zlikwidowaniu poprzedniego zapisu w Ustawie wiele rodzin mieszkających w starym budownictwie nie może skorzystać z dodatku mieszkaniowego ze względu na przekroczoną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu.

Tabela nr 7. Wypłata dodatków mieszkaniowych w rozbiciu na krąg uprawnionych.

		2003		2004		2005	
		kwota wyplaconych dodatkw	ilość	kwota wyplaconyc h dodatkw	ilość	kwota wyplaconych dodatkw	ilość
najemcy		18 156,21	191	15 245,83	121	14 833,27	120
podnajemcy							
członkowie spółdzielni		-	-	-	-	-	-
właściciele lokali mieszkalnych	spółdzielni a	-	-	-	-	-	-
	inne	-	-	-	-	-	-
inny tytuł prawny		-	-	-	-	-	-
bez tytułu prawnego							
właściciele domu jednorodzinneg o		6 586,35	111	7 767,60	121	10 208,16	134
RAZEM		24742,56	302	23 013,43	242	25 042,36	254
średnia kwota dodatku		81,92		95,09		98,59	

Nowa Ustawa zmieniła również sposób naliczania dodatków mieszkaniowych. Dodatek liczony jest od 90% wydatków przypadających na powierzchnię normatywną lub faktyczną i naliczony dodatek wraz z ryczałtem nie może przekraczać 70% wydatków przypadających na powierzchnię normatywną lub faktyczną, jeżeli jest mniejszy od normatywnej.

Ten sposób naliczania spowodował, że dodatki mieszkaniowe przyznawane są w mniejszych wysokościach o około 30%. Powoduje to również, że osoby z niskimi dochodami lub bez dochodu wpadają w zadłużenie czynszowe, ponieważ nie mają pieniędzy na dopłatę różnicy, o którą zostały im zmniejszone dodatki. Powstałymi zadłużeniami zamykają sobie drogę do dalszego korzystania z dopłaty do czynszu.

Nowa Ustawa wprowadziła też możliwość przeprowadzenia wywiadów środowiskowych. To jednak nie miało wpływu na ograniczenia przyznawania dodatków mieszkaniowych, ponieważ w przeważającej liczbie przypadków pracownicy stwierdzają skromne warunki mieszkaniowe wnioskodawców.

W związku z powyższym w najbliższym czasie nie przewiduje się znacznego wzrostu liczby osób korzystających z dodatków mieszkaniowych.

Tabela nr 8. Ważnym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z lokali użytkowych.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wpływ z tytułu czynszu z lokali użytkowych w tys. zł	3443,11	3543,16	3543,16	4376,14	4113,68	4195,93	4279,83	4365,41	4456,69

Wnioski:

1. Utrzymać prognozowany wzrost czynszu
2. Uprawnić system dodatków mieszkaniowych
3. Przeznaczyć wpływy z prywatyzacji lokali mieszkalnych na cele gospodarki mieszkaniowej.

Tabela nr 9. Przewidywanych wpływów z prywatyzacji lokali mieszkalnych

2006	2007	2008	2009	2010
2 49725,46	51858,66	27874,58	28534,13	6708,68

Dla lokali socjalnych stawka czynszu za 1m powierzchni użytkowej lokalu wynosi 0,60 zł Średnia stawka czynszu (ważona) za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 2,46 zł. Ustawodawca zastrzegł, stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Na dzień dzisiejszy oznacza to maksymalną stawkę 4,79 zł/m Wielkość ta uznawana jest za niezbędne minimum na utrzymanie w stanie niepogorszonym substancji mieszkaniowej.

Aktualnie obowiązujące stawki z zasobie gminny Inowłódz kształtują się na poziomie od 0,60 zł/m² do 4,68 zł/m².

Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkalnego Gminy. Olbrzymie zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarza ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

Tabela 10. Wzrost średniej stawki czynszu w okresie od 2003 – 2008

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
*średnia stawka czynszu w zł/m	2,46	2,70	2,96	3,25	3,55	3,90
stawka czynszu lokali socjalnych w zł/m	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,94

* zakładany wzrost stawki, czynszu co roku o 10%

Od momentu wprowadzenia reformy czynszów opłaty za lokale stanowią podstawowe źródło utrzymania (brak dotacji gminy), jednak ich wielkość jest niewystarczająca na techniczne utrzymanie zasobów. Niewątpliwie ograniczeniem podwyższania czynszu jest niska zamożność mieszkańców Gminy Inowłódz, jednakże przeciwwagą byłoby lepsze wykorzystanie systemu dodatków mieszkaniowych, jako elementu wprowadzenia czynszów pokrywających koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych, poprzez upowszechnienie wiedzy o dodatkach i wykorzystanie w pełni ustawowych możliwości ich finansowania przez budżet państwa. Odejście od czynszu regulowanego i możliwość kształtowania czynszów sprawia, że na właściciela zasobu spada pełna odpowiedzialność nie wywiązywania się z ustawowych obowiązków w zakresie bieżącego utrzymania i remontowania budynków. Ważnym elementem jest wynikająca z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ciężący na gminie obowiązek uchwalania wieloletniego planu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, gdzie należy m.in. określić zakres potrzeb remontowych wraz ze źródłem finansowania. Utrzymanie czynszów na niewystarczającym poziomie oznaczać będzie konieczność wygospodarowania z budżetu miasta dużych kwot na realizację powyższych celów.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCE EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI LOKALI BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty eksploatacji

1.1. Koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo – sanitarnym budynków, oraz ich otoczenia

1.2. Koszty utrzymania terenów zielonych

1.3. Koszty utrzymania posesji w okresie zimowym

1.4. Koszty wymagane przepisami prawa przeglądów technicznych

2. Koszty technicznego utrzymania zasobów.

2.1. Koszty remontów bieżących

2.2. Koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego.

2.3. Koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych.

3. Koszty wynagrodzenia zarządcy.

4. Zaliczki na fundusz remontowy.

5. Koszty inwestycji, remontów kapitalnych modernizacji rozbiórek,

Wysokość wydatków Gminy została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tabela nr 1. Wysokość podstawowych wydatków Gminy z tytułu utrzymania zasobów mieszkalnych

Koszty bieżącego trzymywania tj. eksploatacji (w tys. zł)	za okres od 01.01 do 31.12.2003 r.	za okres od 01.01. do 31.12. 2004 r.	za okres od 01.01. do 31.12. 2005 r.
media	-	-	-
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	722,36	186,08	892,59
odpis na fundusz remontowy	100,00	781,44	1544,67
usługi kominiarskie	-	-	-
usługi komunalne	5 364,89	-	-
usługi remontowe i konserwacje	79 981,38	17 320,57	28 298,49
koszty ogółem	86 168,30	18 288,09	30 735,75

Koszty bieżącego trzymywania tj. eksploatacji (w tys. zł)	za okres od 01.01 do 31.12.2006 r.	za okres od 01.01. do 31.12. 2007 r.	za okres od 01.01. do 31.12. 2008 r.
media	8000,00	2000,00	-
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	892,59	892,59	1200,00
odpis na fundusz remontowy	1 544,67	2000,00	2000,00
usługi kominiarskie	50,00	50,00	50,00
usługi komunalne	-	-	-
usługi remontowe i konserwacje	80 000,00	50 000,00	30 000,00

Tabela ilustruje strukturę kosztów z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, oraz pozostałe, koszty zarządu nieruchomościami, gdzie Gmina jest jednym z współdziaławców finansowane są obecnie z jednej puli środków. Zaliczki na fundusz remontowy ustalone są w okresach rocznych przez właścicieli każdej wspólnoty w formie uchwały. Wysokość zaliczki zależna jest potrzeb remontowych.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Inowłódz

Aby poprawić wizerunek struktury mieszkaniowej należy wykonać :

1. Adaptację lokalu użytkowego w Spale przy ulicy Piłsudskiego 6 , w wyniku której powstaną 3 lokale mieszkalne.

2. Powstałe lokale będą stanowić lokale zamienne dla najemców z budynku w Spale przy ulicy Nadpilicznej 6 i budynku przy ulicy Piłsudskiego 4 .

3. Budynek przy ulicy Nadpilicznej 6 przeznaczyć w całości do sprzedaży po cenie rynkowej na uporządkowanie sąsiedniej nieruchomości ozn.nr.24/15, 24/18, 24/19 , która utworzy całość celem realizacji usług turystycznych.

4. Budynek przy ulicy Piłsudskiego 4 przeznaczyć do sprzedaży po cenie rynkowej na uporządkowanie nieruchomości ozn.nr 4/3 lub pozostawić w zasobach gminy a budynek przeznaczyć na ośrodek kultury, wystaw, spotkań, pamięci o historii o Spale.

5. Uzyskane kwoty ze sprzedaży przeznaczyć na remonty i adaptacje pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych będących w zasobach mieszkaniowych Gminy.

a) Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku w Inowłodzu przy ulicy Tuwima 4 wyłączyć z zasobów mieszkaniowych..

6. Dokonać rozbiórki budynków w Spale przy ulicy Piłsudskiego nr.9 i nr 11, najemcom zaoferować lokale mieszkalne, będące w zasobach gminy. Uporządkowany teren zagospodarować w oparciu o wykonane projekty Studentów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, teren przeznaczyć pod usługi turystyczne z możliwością sprzedaży lub długoletniej dzierżawy.

7. Fundusze finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków komunalnych przeznaczyć na remonty i adaptacje pomieszczeń będących w zasobach gminy celem przekwalifikowania na lokale socjalne.

8. Utworzyć obieg zamknięty finansowania zasobu mieszkaniowego - wpływy z czynszów pokrywają wszystkie koszty funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej.

9. Zintensyfikowanie zamian najemców trwale zalegających z opłatami czynszu z najemcami zajmującymi lokale o niższym standardzie.

10. W celu sprostania zapotrzebowania na tereny pod zabudowę mieszkaniową należy scalić tereny w Inowłodzu, (dot. osiedla Zamościa) dokonać wykupu od osób prywatnych przeprowadzić podział geodezyjny, ten proces powiększy zasoby pod budownictwo jednorodzinne.

Taki kierunek rozwoju gminy jest zgodny z opracowaną i realizowaną strategią gminy jak również kierunkami zawartymi w Studium gminy oraz celami zawartymi w planie rozwoju lokalnego gminy Inowłódz.

IX Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz.

W skład zasobu, wchodzi lokales tanowiące własność Gminy Inowłódz. Dysponentem lokales tanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz jest Wójt Gminy Inowłódz.

- 1.1. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią, służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Lokal mieszkalny wyposażony jest co najmniej w instalację wodociągową, posiada łazienkę i wc.
- 1.2. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²; przy czym jest to lokal o obniżonym standardzie. Lokal socjalny posiada co najmniej dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz do ustępu, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.
- 1.3. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokales tanowiący jest wyższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.
- 1.4. Lokal socjalny może być wynajęty osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokales tanowiący jest niższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2.1. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Inowłódz i spełniające co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkujące w lokalach, w których wielkość powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2 , a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m^2 ,
- 2) zamieszkujące w budynkach, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania,
- 3) będące osobami niepełnosprawnymi, mieszkającymi na kondygnacjach wyższych, niż na parterze w budynkach nie posiadających windy.

3.1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby nie będące właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych bądź domów mieszkalnych, spełniające kryteria określone w pkt. 3.1, a ponadto spełniające co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 2) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych w prywatnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 3) zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Inowłódz.

- 4) które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 5) niepełnosprawne, nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2 ,
- 6) nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2 .

3.2. Kryteria określone w ust. 1 nie dotyczą osób, które będąc właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, dokonały jej sprzedaży oraz osób, które będąc użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi, dokonały sprzedaży

przysługującego im prawa użytkowania wieczystego, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zakup lokalu mieszkalnego w rozumieniu pkt. 2.1 .

3.3. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby nie będące właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych bądź domów mieszkalnych, spełniające kryteria określone w pkt.3.2, a ponadto spełniające co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 2) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych w prywatnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 3) zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Inowłódz
- 4) które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 5) niepełnosprawne, nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m²,
- 6) nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m²,
- 7) wychowankowie domów dziecka, posiadający ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Inowłódz
- 8) przekwaterowywane z lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję, wydanego przed dniem 12 listopada 1994 roku,
- 9) przekwaterowywane z lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję i przyznającego prawo do lokalu socjalnego wydanego po dniu 12 listopada 1994 r,
- 10) osoby bezdomne , które zostały wymeldowane z urzędu, z pobytu stałego z terenu Gminy Inowłódz, trwającego dłużej niż 10 lat.

Kryteria określone w pkt. 1 nie dotyczą osób, które będąc właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, dokonały jej sprzedaży oraz

osób, które będąc użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi, dokonały sprzedaży przysługującego im prawa użytkowania wieczystego, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zakup lokalu mieszkalnego w rozumieniu pkt. 2.1.

4.1. Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Inowłódz po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadaniu tytułu prawnego do zajmowanych lokali.
- 2) potwierdzeniu, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych jeszcze lokali mieszkalnych,
- 3) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali,
- 4) potwierdzeniu, iż w wyniku zamiany powierzchnia pokoi w każdym z lokali, przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie będzie mniejsza, niż 5 m^2 ,
- 5) uzyskaniu zgody właściwego przez Urząd Gminy Inowłódz na zamianę lokali.

4.2. Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na lokale pozostające w zasobie mieszkaniowym innych podmiotów, niż Gmina Inowłódz po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadaniu tytułu prawnego do zajmowanych lokali,
- 2) potwierdzeniu, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych jeszcze lokali mieszkalnych,
- 3) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie dają zaległości z tytułu czynszów oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali,
- 4) przedłożeniu aktualnego wypisu z księgi wieczystej, obejmującej nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny

będący przedmiotem zamiany, a nie pozostający w zasobie mieszkaniowym Gminy Inowłódz.

- 5) potwierdzeniu, iż w wyniku zamiany powierzchnia pokoi w każdym z lokali, przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie będzie mniejsza, niż 5 m²
- 6) uzyskaniu zgody właściciela lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz na dokonanie zamiany
- 7) posiadaniu przez najemcę lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz co najmniej dwuletniego okresu zameldowania i zamieszkiwania w danym lokalu, ustalonego na dzień złożenia wniosła
- 8) uzyskaniu zgody Urzędu Gminy Inowłódz na zamianę lokali.

Wnioskodawcy zainteresowani zamianą lokali składają wniosek wzoru określonego przez Wójta Gminy Inowłódz

- 4.3. 1) Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz składa wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego do właściwego Referatu Urzędu Gminy Inowłódz
- 2) Wzór wniosku określa Wójt Gminy Inowłódz
- 3) Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane w kolejności wpływu we właściwym referacie Urzędu Gminy Inowłódz
- 4) Właściwy referat Urzędu Gminy Inowłódz rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w pkt. 3 oraz pkt. 5-6, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

5.1.1) Kontrolę społeczną w sprawach dotyczących rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

- 2) Właściwy referat Urzędu Gminy Inowłódz w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej, niż raz w roku przedkłada Społecznej Komisji Mieszkaniowej, celem zaopiniowania, wnioski osób

uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

3) Przed skierowaniem sprawy na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, właściwy referat Urzędu Gminy Inowłódz wzywa osoby uprawnione do przedstawienia aktualnych dokumentów potwierdzając ich wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego tych osób za okres 3 miesięcy.

5.2. 1) Po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej właściwy referat Urzędu Gminy Inowłódz sporządza wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego. Wnioski są umieszczane w wykazach według kolejności ich zgłaszania.

2) Sporządzone wykazy, których mowa w ppkt. 1 są zatwierdzane przez Wójta Gminy Inowłódz oraz podawane do publicznej wiadomości.

3) Właściwy referat Urzędu Gminy Inowłódz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego ponownie sprawdzi, czy wnioskodawcy nadal spełniają kryteria uprawniające ich do zawarcia umowy najmu.

4) Osoby umieszczone w wykazie, które dokonają samowolnego zajęcia lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz zostają skreślone z wykazu i przez okres 3 lat nie będą uwzględnione przy rozpatrywaniu spraw, związanych z wynajmem lokalu socjalnego lub mieszkalnego. Dotyczy to również osób oczekujących na umieszczenie w wykazie.

5) Wynajęcie zwolnionego lokalu jako izby przyległej może nastąpić wyłącznie w przypadku złożenia co najmniej trzech rezygnacji przez osoby umieszczone w wykazie, którym zaproponowano przedmiotowy lokal.

5.3. 1) Wyroki sądowe orzekające eksmisję wydane przed 12 listopada 1994 roku będą wykonywane w kolejności ich wpływu do właściwego referatu Urzędu Gminy Inowłódz przy czym w uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może zmienić kolejność wykonywania wyroków.

- 2) Wyroki sądowe orzekające eksmisję z potwierdzonymi przez sąd uprawnieniami do lokalu socjalnego wydane po 12 listopada 1994 r. będą wykonywane w kolejności ich wpływu do właściwego referatu Urzędu Gminy Inowłódz. Wyroki dotyczące najemców lokali komunalnych wykonywane będą w pierwszej kolejności.
- 5.4. 1) Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Inowłódz.
- 2) Społeczna Komisja Mieszkaniowa liczy 9 członków.
 - 3) W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:
 - a) 5 przedstawicieli Rady Gminy Inowłódz, delegowani przez Radę Gminy Inowłódz
 - b) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Inowłodzu
 - c) przedstawiciel Komendy Policji,
 - d) dwie osoby wskazane przez Wójta Gminy Inowłódz
 - 4) Zakres działania oraz regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Wójt Gminy Inowłódz
- 5.5. Wzór umowy najmu lokali mieszkalnych oraz socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz określa Wójt Gminy Inowłódz.
- 5.6. Umowy najmu zawiera Wójt Gminy Inowłódz.
- 5.7. Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w terminie dwóch miesięcy od daty ustania stosunku najmu.
- 6.1. 1) W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, którzy pozostali w lokalu, a którzy nie wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych w pkt. 3 a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:
- a) okres zameldowania (stałego lub czasowego) i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci jest dłuższy niż 3 lata.

- b) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili śmierci najemcy tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub też współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (warunek ten dotyczy również współmałżonka tych osób).
2. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę osoby bliskie, o których mowa w ppkt. 1, które pozostały w opuszczonym lokalu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu, po spełnieniu kryteriów określonych w pkt. 3, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:
- a) okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie z najemcą, który opuścił lokal, jest nie krótszy niż 5 lat,
- b) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (dotyczy to również małżonków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę).
3. Osoby wymienione w ppkt. 1 i 2 zobowiązane są udokumentować, iż na lokalach nie ciąży zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.
4. Osoby wymienione w ppkt. 1 i 2, które otrzymują skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego są zobowiązane do wpłacenia kaucji zgodnie z pkt.19.
- 7.1. 1) Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Inowódz o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem po przeprowadzeniu pisemnego przetargu – konkursu ofert.
2. Przedmiotem przetargu będzie ustalenie wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej.
3. w przetargu mogą brać udział osoby fizyczne zameldowane na terenie Gminy Inowódz nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego.
4. Warunki oraz tryb przeprowadzenia przetargu określa Wójt Gminy Inowódz.

- 7.2. 1) Podstawą zawarcia, umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przebachającej 80 m² jest skierowanie wydane przez właściwy referat Urzędu Gminy Inowłódz, na podstawie protokołu z przeprowadzonego przetargu.
 2. Zawarcie umowy następuje w terminie 14 dni roboczych od daty wydania skierowania, o którym mowa w ppkt. 1 i po wpłaceniu kaucji, o której mowa w pkt.19.
 3. Czynnsh za lokal nalicza się od dnia wydania lokalu najemcy.
- 7.3. 1) Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji.
 2. Kaucja wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
 3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia tego lokalu na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
 4. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.
 5. Zasady pobierania kaucji określa Wójt Gminy Inowłódz.