

**UCHWAŁA NR XXX/169/2013
RADY GMINY INOWŁÓDZ**

z dnia 27 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowłódz w latach 2013-2017”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt.3 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, nr 217 poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), oraz art.21 ust.1 ust.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 , Nr 69 poz.626, z 2006 r.Nr86 poz.602 , Nr 94 poz.657, Nr 167 poz.1193, z 2007 r.Nr 128 poz.902, Nr 249 poz.1833,z 2008 r. Nr.173 poz.1218, z 2010r.Nr 3 poz.13, z 2011r Nr 224 poz.1342, z 2012 poz.951) Rada Gminy Inowłódz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowłódz na lata 2013 - 2017”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXVII/239/2006 Rady Gminy Inowłódz z dnia 06 lipca 2006 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowłódz.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Inowłódz

mgr inż. Marek Leszczyński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY INOWŁÓDZ NA LATA 2013 – 2017

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym celem “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowłódz na lata 2013-2017” zwanym w dalszej części “Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę Inowłódz;
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

W miarę potrzeb niniejszy program będzie aktualizowany.

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Inowłódz z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne oraz stan techniczny mieszkań;
- 2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, lokali z podziałem na lata;
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 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 jedynym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 9) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Inowłódz.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Inowłódz z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne oraz stan techniczny mieszkań.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Inowłódz obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. 2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Pozyskiwanie lokali socjanych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym będącym własnością gminy.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Inowłódz określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację, łazienkę.

5. Stan zasobów mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe zamieszkałe wg formy własności

Lp.	Forma własności	Ilość lokali	% udziału
1.	Gmina Inowłódz	49	100%
2.	Spółdzielnie	-	-
3.	Zakładowe	-	-
4.	Prywatne	-	-
RAZEM		49	100%

Tabela 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Inowłódz –lokale mieszkalne

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Instalacja wod.-kan.	Szambo
1.	Spała ul. Wojciechowskiego 17	45,62 m2	1	1	0
2.	Spała ul. Wojciechowskiego 13	85,34 m2	2	1	0
3.	Spała ul. Piłsudskiego 4	54,56 m2	1	1	0
4.	Spała ul. Piłsudskiego 6	151,42 m2	3	1	0
4.	Spała ul. Nadpiliczna 6	66,60 m2	1	1	0
5.	Spała ul. Nadpiliczna 7	46,40 m2	1	1	0
6.	Spała ul. Mościckiego 15	38,18 m2	1	1	0
7.	Spała ul. Hubala 10	68,33 m2	2	0	1
8.	Spała ul. Hubala 8	102,77 m2	2	1	0
9.	Spała ul. Hubala 11	43,73 m2	1	1	0
10.	Konewka budynek nr 6	393,61 m2	8	0	1
11.	Konewka budynek nr 7	115,47 m2	3	0	1
12.	Konewka budynek nr 1	39,95 m2	1	0	1
13.	Królowa Wola 76	138 m2	2	0	1
14.	Królowa Wola 78	137,66 m2	2	0	1

15.	Inowłódz ul. Spalska 5	90 m2	2	0	1
16.	Inowłódz Pl.Kazimierza Wielkiego 7	169,56 m2	5	0	1
17.	Inowłódz ul. Tuwima 4	291,05 m2	6	0	1
18.	Brzustów 1	66,76 m2	1	0	1
19.	Dąbrowa 8	54,75 m2	1	0	1
20.	Królowa Wola	73,70 m2	1	0	0
RAZEM		2273,46 m2	47	9	11

Tabela 3.Lokale socjalne

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Instalacja wod.- kan.	Szambo
1.	Spała ul. Mościckiego 15	36,26 m2	2	1	0
RAZEM		36,26 m2	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 m2	2	1	0
2.	Inowłódz ul. Tuwima 4	252,39 m2	3	0	1
3.	Inowłódz Pl. Kazimierza Wielkiego	150,00 m2	1	0	1
4.	Brzustów 1	28,00 m2	1	0	1
RAZEM		746,54 m2	7	1	3

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - 3

Tabela 5. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy

Lp.	LOKALIZACJA	ROK BUDOWY	INSTALACJE
1.	SPAŁA – Budynek KINO TUR II	1901 - 1920	woda, kanalizacja. C.O.
2.	Konewka –Budynek nr 1	1960	woda, szambo.piec
3.	SPAŁA – TUR 1	1901 - 1920	woda, kanalizacja. C.O.

Prognoza stanu zasobów na lata 2013 – 2017

§ 3. Tabela 6. Budynki ogółem z udziałem lokali prywatnych

Lp.	Miejscowość	Rok budowy	Adres	Instalacja	Ilość lokali	
					Gminne	Prywatne
1.	Spała	1901-1920	ul. Wojciechowskiego 17 "TUR II" KINO	wod.-kan.	1	12
2.	Spała	1901-1920	ul. Wojciechowskiego 13 "TUR 1"	wod.-kan.	2	10
3.	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 4	wod.-kan.	1	0
4.	Spała	1901-1920	ul. Nadpiliczna 6 "PRZEDSZKOLE"	wod.-kan.	1	1
5.	Spała	1901-1920	ul. Nadpiliczna 7 "NA DOŁKU"	wod.-kan.	1	1
6.	Spała	1901-1920	ul. Mościckiego 15 "STARA KUCHNIA"	wod.-kan.	5	2
7.	Spała	1920	ul. Hubała 10	woda	2	2
8.	Spała	1920	ul. Hubała 8	wod.-kan.	2	0
9.	Spała	1920	ul. Hubała 11	wod.-kan.	1	0
10.	Spała	1901-1920	ul. Piłsudskiego 6	wod.-kan.	3	4
12.	Konewka	1920	Budynek nr 6	woda-szambo	8	0
13.	Konewka	1940	Budynek nr 7	woda-szambo	4	0
14.	Konewka	1940	Budynek nr 1	woda-szambo	1	14
15.	Królowa Wola	1929	Budynek nr 76	woda-szambo.co	2	0
17.	Królowa Wola	1929	Budynek nr 78	woda-szambo C.O.	2	0
18.	Inowłódz	1976	ul. Spalska 5	woda-szambo C.O.	2	0
19.	Inowłódz	1977	Pl. Kazimierza Wielkiego 7	woda-szambo C.O.	6	0
20.	Inowłódz	1978	ul. Tuwima 4	woda-szambo C.O.	9	0
21.	Królowa Wola	1929	Dom Ludowy	woda-szambo C.O.	2	0
22.	Brzustów	1975	Budynek nr 1	woda-szambo C.O.	2	0
23.	Dąbrowa	1958	Dąbrowa nr 8	woda-szambo	1	0
24.	Liciężna	1938	Budynek nr 1	woda-szambo	2	0

Tabela 7.

Rok	Powierzchnia użytkowa ogółem w m2	Komunalne w szt.	Socjalne w szt.
2013	2 309,72 m2	47	2
2014	2114,57 m2	43	2

2015	1945,01 m2	38	2
2016	1793,83 m2	35	2
2017	1622,73 m2	31	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.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. 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 kosztorysy remontów.

Tabela 1. Budynki do modernizacji na potrzeby mieszkaniowe

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Rodzaj remontu	Ilość lokali
1.	Królowa Wola	Budynek nr 76	Remont budynku mieszkalnego - termomodernizacja	2
2.	Królowa Wola	Budynek nr 78	Remont budynku mieszkalnego - termomodernizacja	2
3.	Królowa Wola	Dom Ludowy	Remont lokalu mieszkalnego	1
4.	Liciężna	Budynek po byłej szkole	Adaptacja poddasza na lokale mieszkalne	2

Tabela 2. Zestawienie potrzeb konserwacyjnych i remontów bieżących na lata 2013 – 2017

Lp.	Rodzaj robót	j.m.	Ilość	Wartość szacunkowa
1.	Wymiana stolarki	szt.	81	50 000,00 zł
2.	Termomodernizacja	szt.	4	200 000,00 zł
3.	Roboty zduńskie	szt.	6	25 000,00 zł
4.	Ekspertyzy techniczne	szt.	2	6 000,00 zł
5.	Remont dachów	szt.	4	20 000,00 zł
6.	Wymiana instalacji elektrycznej	metr	80	20 000,00 zł

Tabela 3. Zestawienie potrzeb remontów kapitalnych na lata 2013 – 2017

Lp.	Adres nieruchomości	Szacunkowy koszt
1.	Spała – ul. Mościckiego 15 (Stara kuchnia)	170 000,00 zł.
2.	Inowłódz – ul. Tuwima 4 (Ośrodek Zdrowia)	300 000,00 zł.

3.	Królowa Wola – Dom Ludowy	90 000,00 zł.
----	---------------------------	---------------

§ 5. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków i ich elementów konstrukcyjnych;
- 2) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) termomodernizacja budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2017

§ 6. 1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy w Inowodzu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

- 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w ostatnich 5 latach przedstawia się następująco:

- 2008- 1 lokal,
- 2009- 1 lokal,
- 2010- 2 lokale,
- 2011- 1 lokal,
- 2012 - brak sprzedaży,

o łącznej powierzchni 308,01 m².

4. Ze względu na tendencję spadkową sprzedaży lokali dalsza sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Zakłada się, że sprzedawane będą przede wszystkim lokale w budynkach, w których gmina Inowódz jest jednym z właścicieli. Działanie takie ma na celu obniżenie kosztów ponoszonych przez gminę na utrzymanie zasobów w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W najbliższych latach gmina nie spodziewa się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali. Lokale mieszkalne nabywane są przede wszystkim przez lokatorów zamieszkujących je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

5. Na podstawie analizy dotychczasowych sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w ostatnich 5 latach kształtowała się na poziomie 1 lokal rocznie.

6. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo zachowania uciążliwego dla sąsiadów.

7. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, który dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego.

Tabela 1. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2017

Rok	Planowana sprzedaż lokali	Wartość rynkowa	Cena zbycia lokali po udzieleniu bonifikaty
2013	4	417 000,00 zł	329 560,00 zł
2014	5	423 900, 00 zł	84 780,00 zł
2015	3	377 950,00 zł	75 590,00 zł
2016	4	427 750,00 zł	85 550,00 zł

2017	2	213 925,00 zł	42 785,00 zł
------	---	---------------	--------------

Rodział 5. Zasady Polityki Czynszowej

§ 7. Polityka czynszowa wprowadza następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne
- 2) za lokale socjalne

Obejmuje on:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania,
- koszty konserwacji,
- koszty utrzymania technicznego budynku,
- koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Podstawą wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę, co 6 miesięcy Wójt Gminy ustala stawki czynszu, różnicuje je w zależności od wyposażenia technicznego lokali, położenia, wartości użytkowej i stanu technicznego.

Tabela 1. Czynniki podwyższające stawki czynszu:

Kanalizacja	25%
Łazienka	25%
centralne ogrzewanie	25%
mieszkanie o powierzchni powyżej 80 m ²	10%

Tabela 2. Czynniki obniżające stawki czynszu:

Brak w lokalu urządzeń wodociagowych	20%
Lokal z kuchnią 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%	3,15
2.	WC, łazienka	50%	2,70
3.	WC	25%	2,25
4.	Brak w lokalu wody	-20%	1,44
5.	Lokal z kuchnią bez okna	-10%	1,62

W zasobach komunalnych obowiązuje 6 stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, natomiast stawka za ogrzewanie C.O. ustalona została Zarządzeniem nr 10/2011 Wójta Gminy Inowłódz z dnia 29 kwietnia 2011 roku w wysokości 3,00 zł. za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Tabela 4. Struktura stawek czynszu na dzień 01.01.2012 r. i wielkość powierzchni jaką obejmują.

Lp.	Ilość	Pow. użytkowa	Stawka czynszu	Kwota czynszu	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej
-----	-------	---------------	----------------	---------------	--

	lokali	w m2	obecna	obecna	stawki czynszu
1.	17	879,43	3,15	2770,20	48,28%
2.	1	53,19	2,80	148,93	2,60%
3.	9	408,21	2,70	1102,17	19,21%
4.	1	39,95	2,52	100,67	1,75%
5.	4	207,01	2,25	465,77	8,12%
6.	1	41,96	2,16	90,63	1,58%
7.	2	80,05	2,07	165,70	2,89%
8.	1	43,73	1,96	85,90	1,50%
9.	1	33,80	1,85	62,53	1,09%
10.	1	68,97	1,80	124,15	2,16%
11.	3	102,39	1,62	165,87	2,89%
12.	1	65,35	1,51	98,68	1,72%
13.	2	74,38	1,44	107,11	1,87%
14.	1	54,75	1,20	65,70	1,15%
15.	1	46,59	1,18	54,98	0,96%
16.	2	36,26	0,90	32,63	0,57%
17.	1	73,70	1,30	95,81	1,67%
	49	2309,72	1,91	5737,43	100%

Dla lokali socjalnych stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu wynosi 0,90 zł średnia stawka czynszu (ważona) za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu wynosi 1,91 zł.

Ustawodawca zastrzegł, stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Na dzień dzisiejszy oznacza to maksymalną stawkę 8,87 zł/m2.

Aktualnie obowiązujące stawki w zasobie gminy Inowłódz kształtują się na poziomie od 0,90 zł/m2 do 3,15 zł/m2

Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkalnego Gminy.

Olbrzymie zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

Rozdział 6.

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.

§ 8. Zasobem mieszkaniowym Gminy Inowłódz zarządza Urząd Gminy Inowłódz poprzez zatrudnionych pracowników w ramach Referatu Gospodarki Nieruchomościami Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

Przedmiotem zarządu jest:

- wynajmowanie mieszkań
- remonty
- modernizacja
- adaptacja lokali
- wynajmowanie lokali użytkowych
- pobieranie opłat z tytułu najmu
- sprzedaż lokali mieszkalnych i 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 i Zakładem Usług komunalnych
- 3) niskie koszty eksploatacji zasobów
- 4) wysokie jednostkowe wpływy z lokali użytkowych
- 5) samofinansowania.

W latach 2013 -2017 ten sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami będzie nadal stosowany.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 9. 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 2013 r. przy zastosowaniu obecnych stawek czynszowych.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m2	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1.	17	879,43	3,47	3051,62	52,98%
2.	1	53,19	3,08	163,83	2,84%
3.	6	256,79	2,92	749,83	13,07%
4.	1	39,95	2,77	110,66	1,92%
5.	4	207,01	2,48	513,38	8,91%
6.	1	41,96	2,38	99,86	1,73%
7.	2	80,05	2,28	182,51	3,17%
8.	1	33,80	2,04	68,95	1,20%

9.	1	68,97	1,98	136,56	2,37%
10.	3	102,39	1,78	182,25	3,16%
11.	1	65,35	1,66	108,48	1,88%
12.	2	74,38	1,58	117,52	2,04%
13.	1	54,75	1,32	72,27	1,25%
14.	1	46,59	1,30	60,57	1,05%
15.	2	36,26	0,99	35,90	0,62%
16.	1	73,70	1,43	105,38	1,83%
	45	2114,57	2,09	5759,59	100%

Tabela 2. Analiza finansowa 2014 r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m2	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1.	13	723,47	3,82	2763,66	48,61%
2.	1	53,19	3,36	178,72	3,14%
3.	5	243,19	3,24	787,94	13,86%
4.	1	39,95	3,02	120,65	2,12%
5.	4	207,01	2,70	558,93	9,83%
6.	1	41,96	2,59	108,68	1,91%
7.	2	80,05	2,48	198,52	3,49%
9.	1	33,80	2,22	75,4	1,32%
10.	1	68,97	2,16	148,98	2,62%
11.	3	102,39	1,94	198,64	3,49%
12.	1	65,35	1,81	118,28	2,08%
13.	2	74,38	1,73	128,68	2,26%
14.	1	54,75	1,44	78,84	1,39%
15.	1	46,59	1,42	66,16	1,16%
16.	2	36,26	1,08	39,16	0,69%
17.	1	73,70	1,56	114,97	2,02%
	40	1945,01	2,29	5685,83	100%

Tabela 3. Analiza finansowa 2015 r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m2	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1.	13	723,47	4,10	2966,23	52,04

2.	1	53,19	3,64	193,61	3,40
3.	5	243,19	3,51	853,60	14,97
4.	1	39,95	3,28	131,04	2,30
5.	2	94,01	2,93	275,45	4,83
6.	1	41,96	2,81	117,91	2,07
7.	1	41,87	2,69	112,63	1,98
9.	1	33,80	2,41	81,46	1,43
10.	1	68,97	2,34	161,39	2,83
11.	3	102,39	2,11	216,04	3,79
12.	1	65,35	1,96	128,09	2,25
13.	2	74,38	1,87	139,09	2,44
14.	1	54,75	1,56	85,41	1,50
15.	1	46,59	1,53	71,28	1,25
16.	2	36,26	1,17	42,42	0,74
17.	1	73,70	1,69	124,55	2,19
	37	1793,83	2,48	5700,20	100%

Tabela 4. Analiza finansowa 2016 r.-2017 r.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m2	Stawka czynszu obecna	Kwota czynszu obecna	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1.	13	723,47	4,41	3190,50	55,80
2.	1	53,19	3,92	208,50	3,65
3.	5	243,19	3,78	919,26	16,08
4.	1	39,95	3,53	141,02	2,47
5.	2	94,01	3,15	296,13	5,18
6.	1	41,96	3,02	126,72	2,22
7.	1	41,87	2,90	121,42	2,12
9.	1	34,06	2,27	77,32	1,35
10.	1	65,35	2,11	137,89	2,41
11.	2	74,38	2,02	150,25	2,63
12.	1	54,75	1,68	91,98	1,61
13.	1	46,59	1,65	76,87	1,34

14.	2	36,26	1,26	45,69	0,80
15.	1	73,70	1,82	134,13	2,35
	33	1622,73	2,68	5717,69	100%

Informacja na temat sposobu przyznawania dodatków mieszkaniowych.

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

Tabela nr 5. Wpłata dodatków mieszkaniowych w rozbiciu na krąg uprawnionych.

		2010		2011		2012	
		kwota wypłaconych dodatków	ilość	kwota wypłaconych dodatków	ilość	kwota wypłaconych dodatków	ilość
najemcy		7 135,76	35	7 926,77	29	6 709,98	24
podnajemcy		-	-	-	-	-	-
członkowie spółdzielni		-	-	-	-	-	-
właściciele lokali mieszkalnych	spółdzielnia	-	-	-	-	-	-
	inne	-	-	-	-	-	-
inny tytuł prawny		2 314,32	21	3 270,33	38	3 881,71	25
bez tytułu prawnego		-	-	-	-	-	-
właściciele domu jednorodzinnego		2 687,46	24	3 174,47	29	2 970,27	25
RAZEM		12 132,54	80	14 371,57	96	13 261,96	74
średnia kwota dodatku		151,66 zł		149,70 zł		179,22 zł	

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 6. Ważnym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z lokali użytkowych.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wpływ z tytułu czynszu z lokali użytkowych w tys. zł	62 176,60	52 777,84	54 361,18	55 992,02	57 671,78	59 401,93

Wnioski:

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

Tabela nr 7. Przewidywanych wpływów z prywatyzacji lokali mieszkalnych

2013	2014	2015	2016	2017
329 560,00 zł	84 780,00 zł	75 590,00 zł	85 550,00 zł	42 785,00 zł

Tabela 8. Wzrost średniej stawki czynszu w okresie od 2012– 2016

	2013	2014	2015	2016	2017
*średnia stawka czynszu w zł/m	2,51	2,76	3,04	3,34	3,67
stawka czynszu lokali socjalnych w zł/m	0,90	0,99	1,09	1,20	1,32

* 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 wprowadzenie 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 ciążący 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.

Rozdział 8.

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 jedynym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

§ 11. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty eksploatacji;
- 2) koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo – sanitarnym budynków, oraz ich otoczenia;
- 3) koszty utrzymania terenów zielonych;
- 4) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym;
- 5) koszty wymagane przepisami prawa przeglądów technicznych;
- 6) koszty technicznego utrzymania zasobów;
- 7) koszty remontów bieżących;
- 8) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego;
- 9) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych;
- 10) koszty wynagrodzenia zarządcy;
- 11) zaliczki na fundusz remontowy;
- 12) 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 31.12.2012 r.	za okres od 01.01. do 31.12. 2013 r.	za okres od 01.01. do 31.12. 2014 r.
media	5 502,56 zł	20 000,00 zł	5 500,00 zł

koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	7 824,06	1886,00 zł	1892,59 zł
odpis na fundusz remontowy	-	781,44	1544,67
usługi kominiarskie	775,46 zł	1 200,00 zł	800,00 zł
usługi komunalne	-	-	-
usługi remontowe i konserwacje	19 453,01	37 320,57	28 298,49
koszty ogółem	33 555,18 zł	61 188,01	38 035,75

Tabela ilustruje strukturę kosztów z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, oraz pozostałe, koszty zarządu nieruchomościami, gdzie Gmina jest jednym z współudziałowców 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.

Rozdział 9.

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

§ 12. Aby poprawić wizerunek struktury mieszkaniowej należy wykonać :

1. 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 Spały.

2. Kwoty uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczyć na remonty i adaptacje pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych będących w zasobach mieszkaniowych Gminy.

3. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku w Inowłodzu przy ulicy Tuwima 4 wyłączyć zasobów mieszkaniowych.

4. Uporządkowany teren zagospodarować w oparciu o wykonane projekty Studentów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, teren przeznaczyć pod usługi turystyczne z możliwością sprzedaży lub długoletniej dzierżawy.

5. 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.

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

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

8. 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.

9. Systematyczne przeprowadzania weryfikacji umów najmu i wypowiedzania ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem.

10. Kompleksowa realizacja zamierzeń , celów i zadań zawartych w Programie umożliwi prawidłowe wypełnianie przez gminę Inowłódz roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego.

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 .

Rozdział 10.

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

§ 13. W skład zasobu, wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Inowłódz. Dysponentem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz jest Wójt Gminy Inowłódz.

1. 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 lokalu jest wyższa niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. 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 lokalu jest niższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. 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 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²,
- 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.

4. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby niebędące właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych bądź domów mieszkalnych, spełniające kryteria określone w pkt. 3, 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 rozbioru 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, nieposiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m²,
- 6) nieposiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m².

5. 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.

6. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby niebędące właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych bądź domów mieszkalnych, spełniające kryteria określone w pkt.3. 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 rozbioru 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, wydane przed dniem 12 listopada 1994 roku,
- 9) przekwaterowywane z lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję i przyznającego prawo do lokalu socjalnego wydane 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 .

7. 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 m²,
- 5) uzyskaniu zgody właściwego przez Urząd Gminy Inowłódz na zamianę lokali.

8. 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 ciąży zaległości z tytułu czynszu 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 niepozostający 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

9. 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

- 1) Wzór wniosku określa Wójt Gminy Inowłódz

- 2) Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane w kolejności wpływu we właściwym referacie Urzędu Gminy Inowłódz
- 3) Właściwy referat Urzędu Gminy Inowłódz rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w pkt. 4 oraz ppkt.1-6, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

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

- 1) 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.

- 2) 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.

- 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.

11. 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.

- 1) 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.

12. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Inowłódz.

- 1) Społeczna Komisja Mieszkaniowa liczy 9 członków.

- 2) 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

- 3) Zakres działania oraz regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Wójt Gminy Inowłódz

13. Wzór umowy najmu lokali mieszkalnych oraz socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz określa Wójt Gminy Inowłódz.

14. Umowy najmu zawiera Wójt Gminy Inowłódz.

15. Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w terminie dwóch miesięcy od daty ustania stosunku najmu.

16. 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.18.

17. Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem po przeprowadzeniu pisemnego przetargu – konkursu ofert.

- 1) Przedmiotem przetargu będzie ustalenie wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej.
- 2) w przetargu mogą brać udział osoby fizyczne zameldowane na terenie Gminy Inowłódz nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego.
- 3) Warunki oraz tryb przeprowadzenia przetargu określa Wójt Gminy Inowłódz.

18. Podstawą zawarcia, umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przebaczącej 80 m² jest skierowanie wydane przez właściwy referat Urzędu Gminy Inowłódz, na podstawie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

- 1) 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.18.
- 2) Czynsz za lokal nalicza się od dnia wydania lokalu najemcy.

19. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji.

- 1) Kaucja wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) Zasady pobierania kaucji określa Wójt Gminy Inowłódz.