

UCHWAŁA NR X/69/07

RADY MIEJSKIEJ W KOLONOWSKIEM

z dnia 12 października 2007r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowy gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.1591, z 2002 r. nr 23, poz.220, nr 62, poz. 558; nr 113, poz. 984, nr 153, poz.1271, nr 214, poz. 1806z 2003 r. nr 80, poz.717, nr 162, poz. 1568, z 2004 r. nr 102, poz. 1055, nr 116, poz.1203 z 2005 r. nr 172, poz.1441, nr 175, poz. 1457, z 2006 r. nr 17, poz.128, nr 181, poz. 1337) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., poz. 266, z 2006 r. nr 86, poz. 602, nr 94, poz.657, nr 167, 1193) Rada Miejska w Kolonowskiem u c h w a ł a, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2007-2011 w następującym brzmieniu:

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kolonowskie na lata 2007 – 2011

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy składa się z następujących części:

1. Opis stanu istniejącego.
 - 1) Lokale socjalne.
 - 2) Mieszkania komunalne stanowiące wyłączną własność Gminy Kolonowskie.
 - 3) Mieszkania komunalne wchodzące w skład współwłasności budynku mieszkalnego.
 - 4) Inne budynki stanowiące własność Gminy Kolonowskie, w których zlokalizowane są mieszkania.
2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Kolonowskie.
 - 1) Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2007-2011.
 - a) Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kolonowskie.
 - b) Lokale mieszkalne stanowiące współwłasność w budynkach mieszkalnych.
 - c) Lokale socjalne.
 - 2) Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy oraz analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.
 - a) Założenia w zakresie lokali socjalnych.
 - b) Założenia w zakresie lokali mieszkalnych.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2007-2011.
 - 1) Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży.
 - 2) Wykaz budynków przeznaczonych do sprzedaży.
4. Zasady polityki czynszowej.
 - 1) Polityka czynszowa dla lokali mieszkalnych.
 - 2) Polityka czynszowa dla lokali socjalnych.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów.
8. Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Opis stanu istniejącego.

1) Lokale socjalne

Gmina Kolonowskie spośród istniejącego zasobu mieszkaniowego wydziela następujące budynki mieszkalne i znajdujące się w nich lokale mieszkalne, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne:

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	26,98
2.	2.	26,10
3.	3.	26,10
4.	4.	26,98
5.	5.	25,58
6.	6.	25,58
7.	7.	25,58
8.	8.	25,58

BUDYNEK PRZY UL. LIPOWEJ 6 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	87,02
2.	2.	78,60
3.	3.	90,49
4.	4.	78,60
5.	5.	51,59
6.	6.	53,18
7.	7.	51,19

2) Mieszkania komunalne stanowiące wyłączną własność Gminy Kolonowskie. Gmina Kolonowskie jest właścicielem 11 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 64 mieszkania. Oto one:

BUDYNEK PRZY UL. KOLEJOWEJ 6 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	33,44
2.	2.	42,61
3.	3.	82,18
4.	4.	99,52
5.	5.	108,33 /2
6.	6.	46,08
7.	7.	55,37
8.	8.	64,27
9.	9.	56,21
10.	10.	51,38

BUDYNEK PRZY UL. 1 MAJA 40 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	33,60
2.	2.	55,87
3.	3.	30,74
4.	4.	40,65
5.	5.	27,80
6.	6.	32,76
7.	7.	42,24
8.	8.	56,50

BUDYNEK PRZY UL. DZIERŻONIA 17 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	86,72
2.	2.	71,16
3.	3.	42,07
4.	4.	44,71

BUDYNEK PRZY UL. DZIERŻONIA 17A W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	29,01
2.	2.	16,18
3.	3.	65,28

BUDYNEK PRZY UL. DZIERŻONIA 19 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	53,40
2.	2.	44,60
3.	3.	45,86
4.	4.	74,33
5.	5.	39,84
6.	6.	28,88

BUDYNEK PRZY UL. OPOLSKIEJ 25 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	34,93
2.	2.	45,25
3.	3.	29,98
4.	4.	47,54
5.	5.	34,93
6.	6.	44,25
7.	7.	29,98
8.	8.	47,54
9.	9.	82,99
10.	10.	81,00
11.	11.	51,15
12.	12.	30,56
13.	13.	81,00

BUDYNEK PRZY UL. LIPOWEJ 4 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	59,96
2.	2.	38,54

BUDYNEK PRZY UL. Dzierżonia 15 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	46,05
2.	2.	39,29

BUDYNEK PRZY UL. ARKI BOŻKA 4 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	51,43
2.	2.	59,04
3.	3.	52,07
4.	4.	20,88
5.	5.	42,07
6.	6.	49,98

BUDYNEK PRZY UL. KOLEJOWEJ 6 A W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	30,50
2.	2.	63,28

BUDYNEK PRZY UL. 1 MAJA 2 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	22,25
2.	2.	20,96
3.	3.	23,06
4.	4.	42,13
5.	5.	56,04
6.	6.	38,16
7.	7.	34,04
8.	8.	47,97

3) Mieszkania komunalne wchodzące w skład współwłasności budynku mieszkalnego. Gmina Kolonowskie posiada swoje udziały w częściach wspólnych w budynkach stanowiących współwłasność prywatna i gminną. Oto one:

BUDYNEK PRZY UL. OPOLSKIEJ 31 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>	<i>Uwagi</i>
1.	1.	87,40	
2.	2.	63,58	Prywatne
3.	3.	78,09	
4.	4.	74,20	Prywatne

BUDYNEK PRZY UL. KOŚCIUSZKI 2 W KOLONOWSKIEM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>	<i>Uwagi</i>
1.	1.	52,25	Prywatne
2.	2.	52,25	Prywatne
3.	3.	52,25	Prywatne
4.	4.	38,25	
5.	5.	38,25	Prywatne
6.	6.	52,25	Prywatne

BUDYNEK PRZY UL. OPOLSKA 27 W KOLONOWSKIM

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>	<i>Uwagi</i>
1.	1.	31,10	
2.	2.	43,07	Prywatne
3.	3.	55,66	
4.	4.	62,09	Prywatne

4)Inne budynki stanowiące własność Gminy Kolonowskie, w których zlokalizowane są mieszkania.

BUDYNEK SZKOŁY PODSTAWOWEJ KOLONOWSKIE – STANISZCZE WIELKIE

<i>L.p</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>
1.	1.	64,00

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Kolonowskie.

1)Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2007-2011.

a)Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kolonowskie.

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kolonowskie:

<i>L.p.</i>	<i>Lata</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>
1.	2007	11	50	2982,89
2.	2008	11	50	2982,89
3.	2009	10	48	2889,11
4.	2010	10	42	2613,64
5.	2011	9	42	2613,64

b)Lokale mieszkalne stanowiące współwłasność w budynkach mieszkalnych.

Lokale mieszkalne Gminy Kolonowskie w budynkach współwłasnościowych:

<i>L.p.</i>	<i>Lata</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>
1.	2007	3	5	290,05
2.	2008	3	4	203,10
3.	2009	2	3	125,01
4.	2010	2	2	86,31
5.	2011	1	1	38,85

c)Lokale socjalne.

<i>L.p.</i>	<i>Lata</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>
1.	2007	2	15	699,15
2.	2008	2	15	699,15
3.	2009	2	15	699,15
4.	2010	2	15	699,15
5.	2011	2	15	699,15

2) Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy oraz analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

W poniższych tabelach jest zestawiona szczegółowa analiza rzeczowo – finansowa w zakresie potrzeb, planów remontów i modernizacji obiektów komunalnych.

Dla każdego wypisanego w II kolumnie obiektu wyszczególniono niezbędny zakres robót., który zaplanowano do wykonania w latach 2007-2011. Poszczególnym robotom wyszczególnionym w wierszach w kolumnie III przypisano odpowiednio rok ich realizacji w okresie 2007-2011 np. remont elewacji wraz z robotami towarzyszącymi w budynku socjalnym przy ul. Ks. Czerwionki 46 zostanie wykonany w roku 2011, itd. w kwocie 25 tysięcy zł. Liczby podane w kolumnach IV do VIII oznaczają tysiące złotych.

a) Założenia w zakresie lokali socjalnych.

lp	Obiekt	Wyszczególnienie robót	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Budynek socjalny ul .Księdza Czerwionki 46	Remont elewacji wraz z robotami towarzyszącymi	-	-	-	-	25,0
		Konserwacja połaci dachu wraz z przemurowaniem kominów	-	-	10,0	-	-
		Roboty malarskie- klatki schodowej,	-	-	8,0	-	-
2.	Budynek socjalny ul .Lipowa 6	Konserwacja połaci dachu	-	12,0	-	-	-
		Wymiana stolarki otworowej	-	-	15,0	15,0	15,0
		Roboty malarskie- klatki schodowej	-	-	-	-	10,0
		Remont elewacji wraz z robotami towarzyszącymi	-	-	-	-	30,0
	RAZEM	XXX	-	12,0	33,0	15,0	80,0

b) Założenia w zakresie lokali mieszkalnych.

L.p.	Obiekt	Wyszczególnienie robót	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Budynek mieszkalny ul. Arki Bożka 4	Wymiana pokrycia dachu wraz z robotami towarzyszącymi Wymiana stolarki otworowej Remont elewacji budynku	80,0 - -	- 15,0 -	- 15,0 -	- 10,0 -	- 10,0 25,0
2.	Budynek mieszkalny ul. Kolejowa 6	Wymiana pokrycia dachu wraz z robotami towarzyszącymi Zewnętrzna sieć kanalizacyjna Węzły sanitarne /3+2 łazienki/ Roboty ogólnobudowlane / 2 lokale /	- - 16,0 20,00	40,0 - 20,0 -	- 5,0 25,00 -	- 10,0 - -	- - - -
3.	Budynek mieszkalny ul.1 Maja 40	Wymiana pokrycia dachu wraz z robotami towarzyszącymi Remont elewacji budynku	-	-	50,0	30,00	-

4.	Budynek mieszkalny ul. Opolska 25	Wykonanie przyłącza wodociagowego wraz z robotami tow. Konserwacja połaci dachu wraz z drobnymi robotami blacharskimi Remont węzłów sanitarnych Roboty malarskie klatek schodowych Remont elewacji budynku	3,50 2,0	8,00 13,0 -	- - 8,50	- - -	- - 15,00
5.	Budynek mieszkalny ul. Opolska 31 / zameczek /	Wykonanie zewnętrznej sieci kanalizacyjnej Wykonanie przyłącza wodociagowego wraz z robotami tow Remont połaci dachu	2,00	15,00 10,00	- 10,0	- -	- -
6.	Budynek mieszkalny ul. Opolska 27	Wykonanie przyłącza wodociagowego wraz z robotami tow Konserwacja połaci dachu wraz z drobnymi robotami	5,00 3,00	- -	- -	- -	- -
7.	Budynek mieszkalny ul. 1 Maja 2	Wymiana pokrycia dachu wraz z robotami towarzyszącymi Remont elewacji budynku Remont węzłów sanitarnych wraz z robotami ogólnobud.	- - -	- 20,00	25,00 - -	- 15,00 -	- - -
8.	Budynek mieszkalny ul. Dzierżonia 19	Wykonanie zewnętrznej sieci kanalizacyjnej Konserwacja połaci dachu wraz z drobnymi robotami Wymiana pokrycia dachu wraz z robotami towarzyszącymi	2,0 -	- 6,50 -	- - -	- - -	- - 45,0
9.	Budynek mieszkalny ul. Dzierżonia 17	Wykonanie zewnętrznej sieci kanalizacyjnej Węzły sanitarne /2 łazienki/ Roboty malarskie klatki schodowej Konserwacja połaci dachu wraz z drobnymi robotami Wymiana stolarki otworowej / drzwi zewnętrznych / Wymiana pokrycia dachu wraz z robotami towarzyszącymi	2,0 3,50 - -	- 8,0 - 5,50 -	- - 4,50 -	- - - -	- - - 30,0
10.	Budynek mieszkalny ul. Dzierżonia 17a	Wykonanie zewnętrznej sieci kanalizacyjnej Konserwacja połaci dachu wraz z drobnymi robotami	2,0 2,50 -	- - -	- - -	- - -	- - 2,0 20,0

		Roboty malarskie klatki schodowej Wymiana pokrycia dachu wraz z robotami towarzyszącymi					
11.	Budynek mieszkalny ul. Dzierżonia 15	Wykonanie zewnętrznej sieci kanalizacyjnej Konserwacja połączenia dachu wraz z drobnymi robotami Wymiana pokrycia dachu wraz z robotami towarzyszącymi	1,50 -	- 1,50	- -	- -	- 25,00
12.	Budynek gospodarczy ul. Kolejowa 8	Wymiana stolarki otworowej Remont elewacji wraz z robotami towarzyszącymi	- -	-	12,5	12,5	- 20,0
13.	Budynek mieszkalny ul. Kolejowa 6a	Konserwacja połączenia dachu Wymiana stolarki otworowej Remont elewacji budynku	- - -	5,0 - -	5,0 -	- 12,5	- 12,5 30,0
	RAZEM	xxx	145,0	179,50	193,50	137,50	269,50

c) Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1.	Instalacja wodociągowa	100%
2.	w.c.	55%
3.	Łazienki	45%
4.	Centralne ogrzewanie	5%

d) struktura wiekowa budynków

Wybudowane do 1940 r.	13
Wybudowane w latach 1941 – 1950	1
Wybudowane w latach 1951 – 1960	3
Wybudowane w latach 1961 – 1970	1
Wybudowane w latach 1971 i powyżej	-

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2007-2011.

1) Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży:

- ul. Dzierżonia 15
- ul. Dzierżonia 17
- ul. Dzierżonia 17a
- ul. Dzierżonia 19
- ul. Opolska 25
- ul. 1 Maja 2
- ul. 1 Maja 40
- ul. Kolejowa 6
- ul. Ks. Czerwionki 46 i ul. Lipowa 6 - budynki socjalne
- siedziba UMiG Kolonowskie
- siedziba ZGKiM Kolonowskie
- mieszkanie w budynku SP Kolonowskie – Staniszcze Wielkie

2) Wykaz budynków przeznaczonych do sprzedaży:

- ul. Lipowa 4
- ul. Arki Bożka 4
- ul. Kolejowa 6 a
- ul. Opolska 31
- ul. Kościuszki 2
- ul. Opolska 27

4. Zasady polityki czynszowej.

- 1) Zmiany stawek czynszu następować będą nie częściej niż co 12 miesięcy.
- 2) Obniżenie czynszu następuje tylko wtedy, gdy osoba występująca z wnioskiem o obniżenie czynszu:
 - a) pozostaje w trudnej sytuacji materialnej,
 - b) zaistniało szczególnego rodzaju zdarzenie losowe w szczególności pożar, powódź, kataklizmy.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1) Zarząd i administrowanie lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy Kolonowskie sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kolonowskim z siedzibą przy ul. Kolejowej 8, 47 – 110 Kolonowskie.

2) Mieszkanie położone w budynku Szkoły Podstawowej Kolonowskie – Staniszcze Wielkie zarządzane jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kolonowskim z siedzibą przy ul. Kolejowej 8, 47 – 110 Kolonowskie.

3) Budynek UMiG Kolonowskie – nadzór nad budynkiem sprawuje pracownik Referatu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kolonowskim.

4) Budynek ZGKiM Kolonowskie – nadzór na budynkiem sprawuje dyrektor zakładu.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej dzieli się na następujące rodzaje:

1) Wpływy z czynszów mieszkaniowych.

2) Wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych.

3) Dotacje z budżetu Gminy.

4) 50% udział ze sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych oraz gruntów po zlikwidowanych budynkach

Rok	Czynsze mieszkaniowe	Czynsze lokali użytkowych	Dotacje celowe	Razem
2007	134,65	9,2	35,40	179,25
2008	141,40	9,6	64,46	215,46
2009	144,20	6,0	79,26	229,46
2010	146,95	6,3	21,65	174,90
2011	152,85	6,3	149,25	308,40

7. Wysokość wydatków w tys. zł. w kolejnych latach 2007-2011 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.

Koszty	2007	2008	2009	2010	2011
Zarządu	19,8	23,8	25,30	19,3	34,0
Remonty budynków komunalnych					
Modernizacja lokali i budynków	145,0	179,50	193,50	137,50	269,50
Inwestycje	-	-	-	-	-
Bieżącej eksploatacji	14,45	12,16	10,66	18,10	4,9
ogółem	179,25	215,46	229,46	174,90	308,40

8. Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

- 1) Zakłada się, że budynki mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolonowskie doprowadzane będą do coraz lepszego stanu technicznego.
- 2) Sukcesywnie poprawiane będą warunki bytowe w mieszkaniach komunalnych i socjalnych poprzez realizację założeń remontowych i modernizacyjnych ujętych w niniejszej uchwale.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolonowskie w następującym brzmieniu:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Postanowienia wstępne

- 1) Uchwala reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz ustala zasady i kryteria wyboru osób z którymi będą zawierane umowy najmu.
- 2) Mieszkaniowy zasób Gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
- 3) Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolonowskie, w tym lokale socjalne są wynajmowane przed wszystkim osobom spełniającym następujące warunki:
 - a) Posiadającym niskie dochody o których mowa w pkt 2 ppkt 2.1 i 2.2.
 - b) Nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych
 - c) Posiadającym ostatnie stałe miejsce zamieszkania na terenie Gminy Kolonowskie.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

- 1) Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:
 - a) 150% najniższej emerytury w rodzinach wieloosobowych
 - b) 250% najniższej emerytury dla osób samotnych

Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu

urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r.

Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

2) Lokal socjalny może być oddany w najem osobie znajdującej się w trudnej sytuacji majątkowej, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych

b) 50% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwach wieloosobowych.

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

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza od 10 m².

1) Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

a) mają złe warunki mieszkaniowe i są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Kolonowskie przez okres co najmniej 5 lat

b) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych

c) utraciły na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia Sądu tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego

d) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących zasób Gminy

e) nie posiadają lokalu mieszkalnego i wykonają z własnych środków remont kapitalny mieszkania wytypowanego do takiego remontu przez Burmistrza Kolonowskiego

f) najemcom mieszkań gminnych zamieniających mieszkanie na mniejsze.

2) Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane osobom:

a) najemcom mieszkań gminnych o niskim standardzie w zamian za lokal dotąd zajmowany pozostawiony Gminie do zasiedlenia

b) pozostałym w lokalu po opuszczonym przez dotychczasowego najemcę jeżeli któryś z nich jest pełnoletnim zstępnym, wstępnym lub osobą wobec której dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny stwierdzony prawomocnym wyrokiem sądowym i nie ma warunków zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania najemcy

c) mieszkającym bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- uregulowany w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami i dodatkowymi kosztami egzekucyjnymi i sądowymi, innymi kosztami eksploatacyjnymi, należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu)

- mieszkanie utrzymane jest w należytych stanie technicznym i sanitarnym

- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

3) Lokale mieszkalne o niskim standardzie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

a) Lokale socjalne przyznawane będą na czas oznaczony – 3 lata od dnia podpisania umowy najmu lokalu socjalnego.

4) Lokal socjalny przysługuje osobom, które uzyskały średni dochód brutto o którym mowa w pkt 2.2 oraz, gdy:

a) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu

b) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

4. 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.

1) Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego.

2) Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań

3) Odmowa udzieleni zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku, gdy:

a) występujący o zamianę ma nieuregulowane zaległości czynszowe a zamiana mieszkania może spowodować ich zwiększenie

b) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie najmowanego mieszkania

c) jedna ze stron zamiany posiada własnościowy tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub jest właścicielem innego lokalu bądź budynku mieszkalnego.

4) Wnioski o wzajemną zamianę mieszkań wydawane są przez Urząd Miasta i Gminy Kolonowskie – samodzielne stanowisko ds. gospodarki komunalnej i drogownictwa.

5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

1) Wniosek o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego wydaje oraz przyjmuje Urząd Miasta i Gminy Kolonowskie.

2) We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest podać:

a) dane meldunkowe

b) dane o zajmowanym dotychczas mieszkaniu

c) dane o dochodach rodzinnych.

3) Osoby z którymi ma być zawarta umowa najmu kwalifikuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Miejską w Kolonowskim i działająca przy Burmistrzu Kolonowskiego. Komisja Mieszkaniowa działa w sposób następujący:

a) tworzy listę osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego

b) pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu socjalnego przysługuje tym osobom, które kryterium do zawarcia takiej umowy spełniły najwcześniej. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kolonowskie

c) z listy skreśla osoby oczekujące, które:

- nabyły na własność lokal mieszkalny

- nabyły członkostwo Spółdzielni Mieszkaniowej

- odmówiły przyjęcia lokalu mieszkalnego

- nie dokonały aktualizacji wniosku w okresie dłuższym niż 2 lata

d) kierującym do zawarcia umowy najmu lokalu jest Burmistrz Kolonowskiego.

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

1) Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu o ile zamieszkiwały faktycznie z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 3 lat poprzedzający datę opuszczenia przez niego lokalu.

2) Nie mogą uzyskać umowy najmu osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku lub jego części oraz których dochód przekracza kryterium określone w pkt 2 niniejszych zasad.

3) Przepisy pkt 6.1 i 6.2 stosuje się także do osób, które nie wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy.

7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1) Prawo do lokali mieszkalnych, których powierzchnia przekracza 80 m² mają osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2) Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są oddawane w najem rodzinom wieloosobowym składającym się co najmniej z 5 osób na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 3 W stosunku do najemców o niskich dochodach mogą być stosowane obniżki czynszu.

O obniżkę czynszu mogą występować najemcy, których dochód miesięczny liczony z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie jest wyższy niż 30% a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 40% najniższej emerytury brutto na dzień złożenia wniosku.

§ 4 Traci moc uchwała nr VIII/51/07 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowy gminy.

§ 5 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego a także podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kolonowskie.

§ 6 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Franciszek Klimas

