

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY SIERPC  
NA LATA 2004 - 2008**

**1. Informacje o warunkach rozwoju gospodarczego gminy na lata 2004 – 2008 .**

Gmina Sierpc zajmuje powierzchnię 15.023 ha i ma typowo rolniczy charakter . Główną dziedziną gospodarki jest rolnictwo. Na 77 % użytków rolnych żyje i prowadzi działalność rolniczą około 1038 gospodarstw domowych z czego 577 gospodarstw domowych utrzymuje się z indywidualnych gospodarstw rolnych o pow. do 5 ha wspomagając dochody budżetu domowego z pracy dorywczej.

Wiodącą funkcją gminy Sierpc zarówno w chwili obecnej jak i w przyszłości jest rolnictwo, zaś rolą organów gminy jest i będzie świadczenie usług publicznych na rzecz ludności ze szczególnym uwzględnieniem rolnictwa i jego otoczenia.

Według stanu na dzień 31.12.2003 r. gmina Sierpc liczy 7.231 mieszkańców, zamieszkujących w 42 wsiach pogrupowanych w 40 sołectwach. Struktura wiekowa mieszkańców gminy przedstawia się następująco:

- 0 – 17 lat 1967
- 18 i powyżej 18 lat 5264

Bezpośrednio w rolnictwie zatrudnionych jest 3.600 osób, w przemyśle, handlu i usługach zatrudnionych jest 300 osób, w tym część osób pracuje jednocześnie w rolnictwie i przemyśle.

Rolnictwo jest zatem główną dziedziną gospodarki. Na terenie gminy poza indywidualnymi gospodarstwami rolnymi nie występują inne formy własności gospodarstw rolnych.

Na około 853 bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy, 60 % to mieszkańcy w wieku od 18 do 34 lat.

Bezrobotni siłą rzeczy z powodu braku oferty miejsc pracy poza rolnictwem powiększają i tak duże zatrudnienie w rolnictwie. Rolnictwo jest więc głównym zatrudnienia miejscowej ludności często nie z wyboru lecz z przymusu. Zasoby pracy nie mogą więc być w pełni wykorzystane w zatrudnieniu w produkcji rolnej.

Jest to powodem odpływu najzdolniejszej grupy mieszkańców poza obszar gminy, natomiast pozostali zamieszkują w rodzinach wielopokoleniowych najczęściej przy rodzicach i krewnych. Jeśli zatem w najbliższych latach nie powstaną na terenie gminy nowe miejsca pracy, które stanowić będą podstawowe źródło utrzymania dla młodych ludzi zakładających rodziny – przy braku ofert pracy na terenie powiatu i dalej – musi to spowodować gwałtowny wzrost zapotrzebowania na lokale mieszkalne, głównie na lokale socjalne dla najuboższych.

Drugim czynnikiem, który spotęguje to zjawisko będzie wstąpienie Polski do Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej. Związane jest to z dużym prawdopodobieństwem zaprzestania

działalności w wielu z wymienionych 577 gospodarstw rolnych gospodarujących na obszarze do 5 ha .

## **2. Rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swych mieszkańców.**

Problemy mieszkaniowe gminy Sierpc zajmują istotne miejsce wśród zadań, które znajdują się w gestii władz samorządowych. Dotychczas gmina zajmowała się głównie gospodarowaniem zasobami komunalnymi, koordynując to z właściwą polityką w zakresie zagospodarowania przestrzennego i inwestycjami infrastrukturalnymi podnoszącymi atrakcyjność terenów do inwestowania.

Sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależy w dużym stopniu od polityki mieszkaniowej gminy, ale jest on również determinowany przez obowiązujące prawo. W chwili obecnej jednoznacznie uregulowała tę kwestię ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, stwierdzając w art. 4, że „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”. Również i Konstytucja w art. 75 obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Podejście władz gminy Sierpc do rozwiązywania tego zagadnienia poprzez ograniczenie działań do gospodarowania istniejącymi zasobami komunalnymi, utrzymywania ich w dobrym stanie technicznym, a także kreowaniu właściwej polityki dotyczącej zagospodarowania przestrzennego gminy i uzbrojenia terenu w podstawowe media – wynika z ograniczonych możliwości finansowych gminy wynikających z jej rolniczego charakteru, niedoinwestowania w sferę infrastruktury technicznej .

W/w czynniki zmuszają Radę Gminy do zajęcia liberalnego stanowiska w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców społeczności gminnej, gdzie mieszkanie traktowane jest jako towar, który uchwałą Rady Gminy przeznaczony jest do sprzedaży, natomiast środki finansowe uzyskane w ten sposób mają być głównie przeznaczone na pokrycie kosztów remontów budynków pozostających w Zarządzie Gminy .

W aktualnej sytuacji – uwzględniając cele gospodarcze, a także konieczność wykonania inwestycji infrastrukturalnych i oświatowych, w najbliższych 5 – ciu latach, nie będzie stać Gminy na stymulowanie rozwoju budownictwa prowadzonego przez prywatnych deweloperów, spółdzielnie czy też Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Również obligatoryjne zadanie jakim jest zapewnienie lokali zamiennych i socjalnych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach realizowane będzie tylko i wyłącznie poprzez mieszkaniowy zasób gminy.

Gminy w aktualnej sytuacji finansowej nie stać na realizację tego zadania poprzez zawieranie umów z właścicielami innych zasobów i finansowania ze środków budżetowych różnicy pomiędzy czynszem socjalnym płaconym przez najemców a czynszem określonym przez właściciela w umowie z gminą, bądź też w innych formach.

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

Biorąc pod uwagę n/w czynniki:

1. Bardzo mały naturalny ruch ludności;
2. Brak lokali socjalnych;
3. Brak na rynku innych konkurencyjnych ofert najmu lokali;
4. Brak środków na inwestycje w zakresie pozyskania w wyniku adaptacji i nowych inwestycji –

dodatkowych mieszkań; należy założyć, że wykazane zasoby mieszkaniowe nie ulegają istotnym zmianom.

Obowiązki gminy w zakresie lokali zamiennych – na które prawdopodobieństwo wystąpienia zapotrzebowania jest znikome – zrealizowane zostaną na podstawie dotychczasowych zasobów.

Natomiast zadania gminy wynikające z art. 4, 10, 11, 14, 32 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczące lokali socjalnych, w przypadku wystąpienia zapotrzebowania, zrealizowane zostaną poprzez adaptację pomieszczeń w zamkniętych budynkach szkolnych.

Zwolnienie poprzez dotychczasowego lokatora można przyspieszyć poprzez;

- 1/ zamianę w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2/ inny system zachęt na zmiany sytuacji mieszkaniowej opracowany przez Radę Gminy.

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

Opracowanie planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy pozwoli na wytyczenie zasadniczych kierunków działań prowadzących do optymalizacji i racjonalizacji wydatkowania ograniczonych środków finansowych, jakie gmina może przeznaczyć na ten cel.

Gmina występuje w roli właściciela musi obecnie rozwiązać szereg problemów wynikających:

- 1/ ze złego stanu technicznego dużej części zasobu mieszkaniowego i zaległości w naprawach głównych czego przyczyną były niskie czynsze regulowane nie pozwalające na podjęcie takich remontów.
- 2/ z ograniczenia w swobodzie kształtowania stawek czynszu wynikającego z zapisu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego limitującej w sposób istotny podwyżki czynszu /art.9/,
- 3/ z pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych wielu najemców,
- 4/ z braku możliwości szybkiej poprawy sytuacji mieszkaniowej najemców lokali komunalnych poprzez budowę nowych mieszkań, co oznacza konieczność utrzymania sprawności technicznej czy też podnoszeń standardu lokali niepełnowartościowych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

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

Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Kontrole te winny być przeprowadzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Ponadto co najmniej raz w roku powinien być sporządzony stan technicznej sprawności;

- 1/ przewodów kominowych
- 2/ elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne /pokrycia dachowe,

obróbki blacharskie, tynki, balkony, balustrady itp./  
3/ elementów budynków narażonych na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu /piece kaflowe, piece c.o. instalacji c. o. i ciepłej wody, elementy instalacji kanalizacyjnej itp./.

Również raz na pięć lat okresowej kontroli powinna być poddana sprawność techniczna i wartość użytkowa całego obiektu, w szczególności sprawność i bezpieczeństwo instalacji elektrycznej, piorunochronowej, a także estetyka budynku i jego otoczenia.

Wójt Gminy dysponując protokołami kontroli sporządzi zestawienie podstawowych potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych i przedstawi je w uchwale budżetowej do adaptacji Radzie Gminy.

Niektóre z w/w robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można w oparciu o zawarte umowy powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Do nich należy:

- 1/ udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- 2/ wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji /nie dotyczy to stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie/, remonty dachów,
- 3/ roboty elektryczne i odgromowe,
- 4/ remonty lokali stanowiących pustostany,
- 5/ termomodernizacja,

Przyjmuje się, że nakłady finansowe na te zadania nie powinny być mniejsze od wielkości rocznego czynszu za wynajem mieszkań tj. ok. 29.000 zł rocznie.

Natomiast obowiązki lokatorów zostaną określone aneksami do umów najmu po uchwaleniu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Gmina nie ma potrzeby utrzymywania własności całości zasobu lokalowego, który otrzymała w wyniku komunalizacji.

Jednakże wykonywanie zadania własnego polegającego na dostarczeniu lokali socjalnych i zamiennych w wypadkach wskazanych przez ustawę o ochronie praw lokatorów /art. 4, 10, 11, 14, 32/, zaspokajanie potrzeb najbardziej potrzebującej grupy członków wspólnoty samorządowej oraz zabezpieczenie lokali pod najem związany ze stosunkiem pracy zmusza do utworzenia takiego zasobu mieszkaniowego, który pozwoliłby na realizację tych zadań.

### **Na realizację tych zadań przeznaczają się 30 % zasobu .**

Natomiast pozostałe zasoby przeznaczają się do prywatyzacji. Jednakże podejmowanie decyzji dotyczących prywatyzacji winno być poprzedzone rozpoznaniem, a następnie analizą sytuacji materialnej najemców, zapotrzebowania na lokale, stanu technicznego budynków, poziomu czynszów w odniesieniu do potrzeb remontowych.

Szybka prywatyzacja większości zasobów lokalowych może również okazać się błędem, gdyż prędzej czy później władze gminy staną wobec problemu zagrożenia życia lub zdrowia

lokatorów i właścicieli mieszkań w budynkach zawilgoconych, zagrzybiałych z niesprawną wentylacją, naruszoną konstrukcją nośną itp. Wówczas brak wpływów z czynszów najmu spowoduje konieczność wyasygnowania środków z dochodów gminy na remont budynków, co zmusi do ograniczenia świadczenia innych usług publicznych.

Reasumując, w trakcie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy:

- 1/ aktualizować decyzję o wielkości zasobu którego nie należy prywatyzować,
- 2/ przeprowadzić ocenę dotychczasowej prywatyzacji,
- 3/ wykorzystać zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów /art. 21/ umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom, którzy nie chcą wykupić mieszkania zwłaszcza w budynkach sprywatyzowanych w dużej części.
- 4/ podejmować działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

## **6. Zasady polityki czynszowej.**

Ustawa o ochronie praw lokatorów ograniczyła w istotny sposób możliwości podwyższania czynszu. Art. 9 w/w ustawy mówi, że „podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Zaś art. 685 Kodeksu Cywilnego mówi, że „wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedzając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy ustalając stawkę czynszu najmu zobowiązany jest uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu do których należy:

- 1/ położenie budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,
- 2/ położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
- 3/ wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4/ ogólny stan techniczny budynku.

Ponadto zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów do dnia 31 grudnia 2004 r. w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. W nowych stosunkach najmu czynsz najmu lokalu jest czynszem wolnym.

W stosunkach najmu istniejących lokali podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o:

- 1/ 50 % - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej,
- 2/ 25 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1 % i nie przekracza 2 % wartości odtworzeniowej,
- 3/ 15 % jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej.

Dane o wzroście cen podaje Prezes GUS. Na żądanie lokatora właściciel jest obowiązany podać przyczynę podwyższenia opłat za najem lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Uprawnienie to nie dotyczy czynszu.

Istotnym elementem, który Rada Gminy uwzględnia przy ustalaniu zasad polityki czynszowej są również niżej wymienione elementy

- 1/ najniższa stawka czynszu stosowana przy wynajmowaniu lokalu na czas nieoznaczony będzie limitowała stawkę czynszu za lokal socjalny cyt. art. 23 ust. 4 – „Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym”,
- 2/ dążenie do samowystarczalności finansowej w polityce mieszkaniowej – czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty.

Rada Gminy biorąc pod uwagę dobry stan techniczny budynków : w Białyszewie (Ośrodek Zdrowia i Dom Nauczyciela), Susku ( Dom Nauczyciela), Sudragach oraz Borkowie Kościelnym (Szkoły) ich położenie w centrum miejscowości, dobry stan techniczny lokali, wyposażenie w media, zaleca Wójtowi zróżnicowanie wysokości stawek czynszu najmu w sposób następujący: czynsz najmu bez względu na charakter umowy /czas oznaczony, czas nieoznaczony/ ma być wyższy w w/w budynkach od czynszu w pozostałych lokalach na terenie gminy.

Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i na czas określony związany z zatrudnieniem z wyłączeniem umowy najmu na lokale socjalne i zamienne oraz umowy zawierane w związku z zamianą lokalu, jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja ta stanowi 6-cio krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek w dniu zawarcia umowy najmu.

Kaucja ta podlega zwrotowi na zasadach określonych w art.. 6 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

#### **7. 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.**

Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić;

- 1/ efektywne i sprawne zarządzanie,
- 2/ poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- 3/ poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- 4/ ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków właściciela i najemcy. Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych precyzowała je bardzo szczegółowo dla zasobu wynajmowanego za czynsz regulowany. Obecnie prawa i obowiązki stron stosunku najmu określone są w sposób ogólny w Kodeksie Cywilnym i stąd ta konieczność.

#### **Zatem do obowiązków właściciela należy;**

- 1/ należyte utrzymanie stanu technicznego budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne,
- 2/ utrzymanie istniejącego i wyposażenie budynku i lokali w n/w urządzenia techniczne:
  - instalacja elektryczna i odgromowa,
  - instalacja zasilająca.
- 3/ utrzymanie w należytych stanie i porządku i czystości w otoczeniu budynku,
- 4/ dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 5/ dokonywanie głównych napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji lub elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:

- a/ napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odliczonych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania /wraz z grzejnikami lub bez grzejników/, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
- b/ wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych a także tynków.

**Do obowiązków najemcy należy:**

- 1/ utrzymywanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganie regulaminu domowego,
- 2/ dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją, części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarz, pomieszczenia zsyków i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Z zastrzeżeniem obowiązków właściciela najemcę obciąża bieżąca naprawa i konserwacja:

- 1/ podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 2/ okien i drzwi,
- 3/ wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- 4/ trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przyprawowej/gazowych, elektrycznych i węglowych/ i grzejników c. o. podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5/ osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- 6/ pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
- 7/ etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- 8/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9/ innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
  - a/ malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b/ malowanie drzwi o okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony stosunku najmu stanowi kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

Powolne tempo wzrostu płac, duże bezrobocie, znaczny wzrost opłat za dostarczone do lokalu media powodują, że coraz więcej najemców ma problemy z regularnym i terminowym wnoszeniem czynszu i opłat – powodować mogą kłopoty z egzekucją należności opłat czynszowych. Dlatego Rada Gminy zobowiązuje Wójta do:

- 1/ reagowania już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości /rozmowa z najemcą/,
- 2/ proponowania pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- 3/ proponowania pomocy zmiany lokali na lokal tańszy,
- 4/ proponowania zatrudnienia: przy sprzątaniu, wykonywaniu drobnych napraw, czy utrzymania zieleni i rozliczeń wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkanie,
- 5/ niezwłocznego wypowiedzania umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie w najbliższych 5 -ciu latach na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników administracyjnych Urzędu Gminy.

## **8. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje,

- 1/ wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2/ dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
- 3/ pożyczki na prace termoizolacyjne /WFOSr. I GW/,
- 4/ ewentualne wpływy za lokale użytkowe oraz wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

## **9. 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.**

Precyzując zasady wynajmowania mieszkań należy pamiętać, że lokale gminne powinny być przeznaczone dla osób;

- 1/ uprawnionych przez prawomocne wyroki Sądu,
- 2/ uprawnionych na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 3/ nawiązujących stosunek najmu na mocy uregulowań zawartych w Kodeksie Cywilnym, a także lokalnych jakim jest Uchwała Rady Gminy w sprawie zasad i kryteriów kwalifikowania do pomocy mieszkaniowej oraz wynajmowania lokali mieszkalnych. Dotyczy to zarówno mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony, oznaczony jak i mieszkań socjalnych.

Powyższe zasady określają:

1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddawanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.
2. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
3. Zasady i kryteria wynajmowania lokali wydzielonych w zasobie gminy i przeznaczonych do wynajmowania umownego ze stosunku pracy.
4. Warunki dokonywania zmian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i pozostanie w lokalu gminy osób po ustaniu stosunku najmu.
6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych.
7. Sposób poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania spraw związanych z pomocą mieszkaniową gminy polegającą na wynajmowaniu mieszkań.

## **10. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddawanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

Określając kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, należy pamiętać o obowiązkach gminy wynikających z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów mówiącym o tym, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, przede wszystkim winny być przeznaczone na lokale socjalne i zamienne w przypadkach, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia. Należy jednak realizować je w uporządkowanej kolejności.

- Lokale socjalne przyznawane będą w kolejności wpływu wyroków sądowych do gminy.
- Lokale zamienne powinny również być dostarczone w określonej kolejności, przy czym



priorytetowo należy potraktować przypadki dotyczące zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, potwierdzone stosowną decyzją organu nadzoru budowlanego, wydaną w oparciu o art. 68 ustawy Prawo Budowlane, bądź przypadki zaistniałe w wyniku zdarzeń losowych typu pożar lub powódź.

Uprawnionym do pomocy mieszkaniowej świadczonej przez gminę są zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkańcy gminy z wyjątkiem;

1. Osób lub rodzin, które mieszkają w gminie krócej niż 5 lat.
2. Zbyły lub przekazały swój lokal albo budynek mieszkalny.
3. Dokonały dobrowolnej zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmują lokal w stanie technicznym lub powierzchni użytkowej, uprawniające do starania się o pomoc gminy.
4. Są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

Wystąpienie którejkolwiek z przesłanek stanowi podstawę do odmowy pomocy mieszkaniowej związanej z przydzieleniem lokalu.

Wystąpienie przesłanki o której mowa w pkt. 4, posiadanie tytułu prawnego własności lub współwłasności do lokalu lub budynku mieszkaniowego stanowi wypełnienie art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów dającej podstawę do wypowiedzenia każdej umowy najmu lokalu zajmowanego z zasobu mieszkaniowego gminy za 6 – cio miesięcznym okresem wypowiedzenia z powodu wystąpienia tzw. „ważnej przyczyny”.

Ważnym kryterium o ubieganie się o pomoc gminy dotyczącą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych jest tzw. pojęcie „niskiego dochodu”.

- Na potrzeby rozpatrywania wniosków o przydzielenie lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas nie oznaczony ustala się następujące znaczenie niskiego dochodu:
  1. Dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – dochodów w wysokości uprawniających do uzyskania prawa do świadczenia pieniężnego z pomocy społecznej /art.4 ustawy o pomocy społecznej/
  2. Dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, a 150 % w gospodarstwie jednoosobowym.
- Dla prawidłowego obliczenia dochodów gospodarstw domowych w tym:

1. jakie składniki są wliczone do dochodu,
2. za jaki okres czasu, poprzedzającej złożenie wniosku, oblicza się średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego,
3. jakie dokumenty winien złożyć wnioskodawca na potwierdzenie danych zawartych w oświadczeniu należy stosować zasady wynikające z ustawy o dodatkach mieszkaniowych i o pomocy społecznej.

### **Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

Do osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe zaliczamy osoby lub rodziny, które:

1. zamieszkują w lokalu przegęszczonym, tj. w którym ogólna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
2. zamieszkują w lokalach uznanych za niemieszkalne,
3. zostały pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym mieszkaniu z przyczyn losowych, a nie mają uprawnień do lokalu zamiennego /pożar, powódź,

- katastrofa budowlana, stwierdzenie nieważności decyzji z naruszeniem prawa lub rozwiązaniu umowy najmu z przyczyn przez nich nie zawinionych/,
4. opuszczają domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali.

#### **11. Zasady i kryteria wynajmowania lokali wydzielonych w zasobie mieszkaniowym gminy i przeznaczonych do wynajmowania umownego ze stosunku pracy.**

Łączne spełnienie warunków określonych w punkcie 1 dotyczącym spełnienia warunków niskich dochodów oraz w punkcie 2 dotyczącym warunku niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych powoduje zakwalifikowanie wniosku o pomoc mieszkaniową do rozpatrzenia.

Wnioski w sprawie wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składane są do Wójta Gminy.

Pracownik d/s gospodarki komunalnej odpowiedzialny merytorycznie za wykonanie nałożonych zadań wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy współpracy z GOPS określi warunki o których mowa w pkt 1 i 2 i przygotowuje projekt sposobu załatwienia wniosku dla Wójta Gminy.

Wójt Gminy podejmuje decyzję o przydzieleniu bądź odmowie przydzielenia lokalu, bądź o wpisaniu na listę oczekujących na lokal socjalny lub na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony.

Wójt Gminy rozstrzyga również o przydzieleniu lokalu na czas wykonywania określonej pracy.

#### **12. Warunki wykonywania zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.**

Osoba ubiegająca się o zmianę lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy musi wystąpić z wnioskiem do Wójta Gminy.

We wniosku osoba ta zobowiązana jest podać przyczynę zmiany np. z powodu istotnego powiększenia się rodziny.

Podobnie też z wnioskiem zobowiązane są wystąpić obydwie strony w przypadku dobrowolnej zmiany pomiędzy lokatorami mieszkań, z których przynajmniej jedno należy do mieszkaniowego zasobu gminy. Na zamianę muszą oczywiście wyrazić zgodę dysponenti / właściciele/ tych lokali, najemcy, a także wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące w tych lokalach.

Wójt Gminy odmówi zgody na wykonanie takiej zmiany, jeżeli byłaby sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Natomiast Wójt Gminy powinien – w przypadku istnienia takowych zasobów – w trybie uproszczonym załatwić wnioski o zmianę lokalu z większego na mniejszy, czy położony na niższej kondygnacji, w sytuacji gdy wnioskodawca lub członek jego rodziny jest niesprawny ruchowo.

#### **13. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy / atr. 680, 691 Kodeksu Cywilnego i art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów i pozostaniu w lokalu gminnym osób po ustaniu stosunku najmu.**

W obydwu tych przypadkach należy przeanalizować, z jednej strony sytuację osób ubiegających się o regulację tytułu prawnego do lokalu z drugiej zaś potrzeby gminy w zakresie pozyskiwania mieszkań.

Ważnymi przesłankami, które Wójt Gminy weźmie pod uwagę przy rozpatrywaniu tego typu wniosków są:

- 1/ stopień pokrewieństwa,
- 2/ okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą,
- 3/ brak możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, ale także wielkość i standard zajmowanego lokalu,
- 4/ rozważenia sytuacji rodzinnej, finansowej i zdrowotnej osoby ubiegającej się o regulację ponieważ to może zdecydować o orzeczeniu Sądu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Analizę należy przeprowadzić przed wniesieniem powództwa do Sądu Cywilnego o nakazanie opróżnienia lokalu lub o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

#### **14. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych.**

Wniosek o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych skierowany do Wójta Gminy powinien zawierać:

- 1/ datę sporządzenia wniosku,
- 2/ okres oczekiwania na wynajęcie lokalu gminnego,
- 3/ liczebność gospodarstwa domowego /ilość dzieci, wielopokoleniowość rodziny/,
- 4/ chorobę zakaźną, wymagającą stałej izolacji /np. czynna gruźlica/,
- 5/ sposób użytkowania dotychczas zajmowanego lokalu,
- 6/ inne argumenty uzasadniające wniosek,
- 7/ podpis wnioskodawcy,
- 8/ załączniki.

Wstępnej weryfikacji /dochody, niezaspokojone potrzeby i notatka z wizji lokalnej/ dokonuje pracownik d/s gospodarki komunalnej w terminie do 14 dni od daty wpłynięcia wniosku.

Zebrany materiał dowodowy wraz z wnioskiem i propozycją jego załatwienia przekazuje Wójtowi Gminy.

Po podjęciu decyzji w sprawie sposobu załatwienia wniosku, Wójt Gminy przekazuje wniosek wraz z informacją o jego załatwieniu na stanowisko pracownika d/s gospodarki komunalnej, który w terminie 7 dni od jego otrzymania zobowiązany jest do udzielenia odpowiedzi wnioskodawcy.

#### **15. Sposób poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania spraw związanych z pomocą mieszkaniową gminy polegającą na wynajmowaniu mieszkań.**

Ocenione przez Wójt Gminy wnioski należy uszeregować w wykazy, które należy sporządzać odrębnie dla lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Kolejność na wykazie decyduje o kolejności przyznania lokalu. Wykazy te wywieszone są niezwłocznie na tablicy ogłoszeń na okres 1 miesiąca. W tym czasie zainteresowani mają prawo składania zastrzeżeń, które następnie powinny być rozpatrzone na forum Rady Gminy.

Sporządzone po zakończeniu procesu odwoławczego wykazy – jako listy ostateczne oczekujących na przydział lokali podlegają realizacji.

W podobny sposób rozpatrywane będą wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w tych przypadkach chętnych na tego typu najem jest więcej niż lokali przeznaczonych na ten cel w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**UCHWAŁA NR 78/XIV/04\_\_**  
**RADY GMINY W SIERPCU**  
**Z DNIA 16.02.2004 r.**

**w sprawie:** *zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Sierpc na lata 2004 - 2008.*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 z p.zm.) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733)

**RADA GMINY W SIERPCU UCHWAŁA CO NASTĘPUJE:**

**§ 1**

Uchwała się  
Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy  
w Sierpcu na lata 2004 - 2008, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierpc.

**§ 3**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 4**

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego .

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**

Krzysztof Oleksiak

## **OBOWIĄZKI STRON NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SIERPC**

( zgodnie z przyjętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Sierpc na lata 2004 – 2008, zatwierdzonym Uchwałą Nr 78/XIV/04 Rady Gminy w Sierpcu z dnia 16.02.2004 r. p-kt 7 strona 7)

### **Do obowiązków właściciela / wynajmującego/ należy :**

- 1/ należyte utrzymanie stanu technicznego budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne,
- 2/ utrzymanie istniejącego stanu i wyposażanie budynku i lokali w n/w urządzenia techniczne
  - instalacja elektryczna i odgromowa,
  - instalacja zasilająca.
- 3/ utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości w otoczeniu budynku,
- 4/ dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 5/ dokonywanie głównych napraw lokali , napraw lub wymiany instalacji lub elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza :
  - a/ napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody- bez urządzeń odliczonych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania / wraz z grzejnikami lub bez grzejników/, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – wyjątkiem osprzętu,
  - b/ wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg i wykładzin podłogowych a także tynków.

### **Do obowiązków najemcy należy:**

- 1/ utrzymanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganie regulaminu domowego / norm etycznych/,
- 2/ dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania jak : klatki schodowe, korytarz, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Najemcę obciąża, z zastrzeżeniem obowiązków właściciela / wynajmującego/, obciąża bieżąca naprawa i konserwacja:

- 1/ podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 2/ okien i drzwi,

- 3/ wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
- 4/ trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej / gazowych, elektrycznych węglowych/ i grzejników c.o., podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5/ osprzęt i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów jeżeli taka jest konieczność nie spowodowanych przez najemcę, osprzętu anteny zbiorczej,
- 6/ pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
- 7/ centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- 8/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9/ innych elementów wyposażenia lokalu i przynależnych pomieszczeń poprzez :
  - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, celem zabezpieczenia przed korozją.

Podpis wynajmującego / właściciela/ :

Podpis najemcy :

.....

.....

## **Zarządzenie Nr 4A/2004 r. Wójta Gminy Sierpc z dnia 19 lutego 2004 roku**

**w sprawie : ustalenia zróżnicowanych stawek czynszu regulowanego oraz  
stawek czynszów za najem lokali socjalnych.**

Na podstawie art.8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami/ oraz Uchwały Nr 78/XIV/04 Rady Gminy Sierpc z dnia 16.02.2004 r. **Wójt Gminy Sierpc** zarządza co następuje :

### § 1

Ustala się stawkę czynszu regulowanego za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości **0,60 zł.**

### § 2

1. Określona w § 1 stawka czynszu podlega podwyższeniu :
  - 1/ z tytułu wyposażenia budynku i lokalu w następujące urządzenia techniczne i instalacyjne :

a/ instalacja wod-kan. /zimna woda, bez łazienki i wc/	- o 30 %
b/ instalacja wod-kan. /zimna woda, z wc, bez łazienki/	- o 40 %
c/ instalacja wod-kan. /zimna owda, z wc i łazienką/	- o 60 %
d/ instalacja wod-kan i co / z łazienką i wc, bez centralnej ciepłej wody/	- o 80 %
e/ instalacja wod-kan., centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda / z łazienką i wc /	- o 90 %
f/ instalacja wod-kan., centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda i gaz przewodowy / łazienka i wc /	- o 100 %
  - 2/ z tytułu położenia lokalu w budynku oddanym do użytku przed upływem 5 lat lub po przeprowadzeniu remontu kapitalnego prze upływem 3 lat - o 120 %
2. Określone w pkt. 1 stawki czynszu ulegają obniżeniu z tytułu położenia lokalu w suterynie, lokalu przeznaczanego do rozbiórki lub kapitalnego remontu potwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego - o 50%

### § 3

Stawki czynszu za najem lokali socjalnych ustala się w wysokości 50% stawek czynszu regulowanego.

### § 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania .