

Uchwała Nr 34/VI/2011
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 4 lipca 2011 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małkinia Górna na lata 2011 – 2015.

Na podstawie art. 21 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małkinia Górna na lata 2011 – 2015 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MAŁKINIA GÓRNA
NA LATA 2011 - 2015**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

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

§ 2

Wielkość zasobu mieszkaniowego

Realizacja polityki mieszkaniowej państwa została powierzona samorządom gminnym jako jedno z zadań własnych, gdyż tylko na poziomie lokalnym może nastąpić prawidłowa ocena potrzeb społecznych w tym zakresie.

Z uwagi na fakt cedowania na gminy kolejnych zadań oraz ograniczone środki finansowe jakimi dysponują, rozwiązanie problemów mieszkalnictwa przez gminę musi być rozłożone w czasie.

Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez pozyskiwanie nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów nadających się do adaptacji na lokale mieszkalne.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na

zasadach i w wypadkach przewidzianych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

Mieszkaniowy zasób gminy Małkinia Górna, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy Małkinia Górna oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i osób prawnych.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy Małkinia Górna przedstawia się następująco (wg stanu na dzień 31.12.2010 r.):

1) Wykaz budynków w których gmina ma 100% udziałów (budynki komunalne):

<i>a) ilość budynków</i>	13
<i>b) ilość lokali mieszkalnych</i>	82
<i>c) ilość lokali użytkowych</i>	10
<i>d) powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem</i>	2 960,62 m ²
<i>e) powierzchnia lokali użytkowych ogółem</i>	1 975,73 m ²

2) Wykaz budynków w których gmina ma mniej niż 100% udziałów (gdzie funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe)

<i>a) ilość budynków</i>	11
<i>b) ilość lokali mieszkalnych gminy w budynkach</i>	35
<i>c) powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych ogółem</i>	1 461,58 m ²

L.p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali		Powierzchnia lokali ogółem m ²	Powierzchnia lokali m ²	
			gminnych	wyodrębnionych		gminnych	wyodrębnionych
1	Biegańskiego 3	6	4	2	368,1	245,54	122,56
2	Cicha 4	30	17	13	1217,14	715,85	501,29
3	Kolejowa 21	12	1	11	-	79,3	-
4	Kolejowa 22	12	1	11	-	79,3	-
5	Nurska 126	16	2	14	522,54	61,04	461,5
6	Nurska 128	10	1	9	339,09	20,32	318,77
7	Nurska 130	16	2	14	525,2	61,06	464,14
8	Nurska 132	10	1	9	338,62	34,01	304,61
9	Nurska 134	16	1	15	554,89	39,13	515,76
10	Nurska 136	10	2	8	336,44	53,29	283,15
11	Nurska 140	10	3	7	336,72	72,74	263,98
12	Razem	148	35	113	4538,74	1461,58	3235,76

3) Wykaz budynków w których gmina ma mniej niż 100% udziałów (gdzie funkcjonują Szkoły Podstawowe)

- a) ilość budynków 3
 b) ilość lokali mieszkalnych gminnych w budynkach 8
 c) powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych ogółem 367,20 m²

L.p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia lokali ogółem m ²	Powierzchnia lokali gminnych m ²
1	Szkoła Podstawowa Orło	2	2	108,2	108,2
2	Szkoła Podstawowa Kiełczew	1	1	67	67
3	Szkoła Podstawowa Nr 1 Małkinia Górna	5	5	192	192
4	Razem	8	8	367,2	367,2

4) Wykaz budynków w których gmina ma mniej niż 100% udziałów.

- a) ilość budynków 5
 b) ilość lokali mieszkalnych gminnych w budynkach 10
 c) powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych ogółem 312,93 m²

L.p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali		Powierzchnia lokali ogółem m ²	Powierzchnia lokali m ²	
			gminnych	wyodrębnionych		gminnych	wyodrębnionych
1	Cicha 1	6	3	3	203,47	69,09	134,38
2	Kolejowa 14	4	2	2	206	96,8	109,2
3	Nurska 1	3	2	1	122	58,44	63,56
4	Nurska 25	3	2	1	266,91	74,96	191,95
5	Nurska 57	2	1	1	47	13,64	33,36
6	Razem	18	10	8	845,38	312,93	532,45

5) Gmina Małkinia Górna posiada ponadto 2 budynki, w których znajduje się 13 mieszkań socjalnych o powierzchni 435,70 m².

§ 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy Małkinia Górna oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania. Podstawowym zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Według stanu na dzień 31.12.2010 r. zarejestrowanych jest 21 wniosków od osób ubiegających się o przydział lokalu. Procedura związana z przyznawaniem lokali odbywa się według przepisów Uchwały Nr 168/XXIX/2005 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 15 czerwca 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Małkinia Górna.
3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Małkinia Górna przedstawia się następująco:

ROK	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH
2011	148	13
2012	146	13
2013	144	13
2014	142	13
2015	140	13

§ 4

Stan techniczny

1. Stan techniczny zasobu na podstawie wpisów w księzkach obiektów budowlanych wskazuje, że większość budynków mieszkalnych będących w 100% własnością gminy powstała przed 1970 rokiem, a średni stopień zużycia tych budynków przekracza 40%. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela.

Lata budowy	do 1945	1946-1970	1971-2000	2001-2010
Liczba budynków	5	3	6	1

2. Z ogólnej liczby 148 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (wg stanu na dzień 31.12.2010r.):
 - 1) 47 lokali wyposażonych jest w zimną i ciepłą wodę użytkową, kanalizację i centralne ogrzewanie,
 - 2) 35 lokali wyposażonych jest w zimną wodę użytkową, kanalizację i centralne ogrzewanie,
 - 3) 8 lokali wyposażonych jest w zimną wodę użytkową,
 - 4) 56 lokali wyposażonych jest w zimną wodę użytkową i kanalizację,
 - 5) 2 lokale mieszkalne bez wody i kanalizacji.

ROZDZIAŁ III

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

§ 5

Analiza potrzeb remontowych

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji budynków, zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

§ 6

Plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali.

1. W każdym roku kalendarzowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania, na wyremontowanie określonych gminnych zasobów mieszkaniowych.
2. Nakłady na remonty w 2011 r. i plan na kolejne lata w tys. zł:
 - 2011 r. – 60 700,00 zł
 - 2012 r. – 101 200,00 zł
 - 2013 r. – 85 600,00 zł
 - 2014 r. – 40 500,00 zł
 - 2015 r. – 94 000,00 zł
3. Zakres rzeczowy planu remontów i modernizacji określa załącznik Nr 1 do niniejszego programu.

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy w latach 2011-2015.

§ 7

Program sprzedaży mieszkań

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach. Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.
2. Na rzecz najemców w latach 2005-2010 sprzedano 11 mieszkań.
3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

LATA	LICZBA LOKALI
2011 rok	2
2012 rok	2
2013 rok	2

2014 rok	2
2015 rok	3

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8

Zasady polityki czynszowej

1. Polityce czynszowej prowadzonej przez gminę winna towarzyszyć następująca zasada: wpływy środków pieniężnych z czynszu stanowią podstawę utrzymania gminnej substancji mieszkaniowej, zapewniając jej prawidłową eksploatację. Opłaty czynszowe nie pokrywają głównych remontów i powinny być finansowane z budżetu gminy.
2. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Małkinia Górna za 1 m² ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 39/2008 Wójta gminy Małkinia Górna z dnia 27.08.2008 stawka bazowa czynszu wynosi 0,95 zł.
3. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych ustala się jednorazowo podwyższyć w 2012 roku stawkę bazową czynszu o 25%. Ponadto w kolejnych latach realizowania programu przewiduje się stały wzrost stawki bazowej czynszu o 20% z przeznaczeniem uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Małkinia Górna.
4. Suma stawek czynszowych za lokal w danym roku nie może łącznie przekroczyć 3,0% wartości odtworzeniowej tego lokalu. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 września 2010 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim w okresie od dnia 1 października 2010r. do dnia 31 marca 2011r. wynosi 4136,00 zł 3% w skali roku wynosi 124,08 zł/m², czyli 10,34 zł/m² miesięcznie. Suma stawek czynszowych po planowanych podwyżkach w skali roku nie spowoduje przekroczenia wartości 3% odtworzeniowej lokalu.
5. Prognozę wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w stosunku do m² na najbliższe pięć lat przedstawia poniższa tabela.

2010 rok Stawka bazowa	2011 rok Stawka bazowa	2012 rok Stawka bazowa	2013 Stawka bazowa	2014 Stawka bazowa	2015 Stawka bazowa
0,95 zł.	0,95	1,19	1,43	1,72	2,06

Prognoza wzrostu stawki czynszu najmu w poszczególnych lokalach mieszkalnych na najbliższe pięć lat przedstawia poniższa tabela:

Lp	ADRES	2011	2012	2013	2014	2015
1	Biegańskiego 3	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
2	Biegańskiego 5	0,95	1,19	1,43	1,72	2,06
3	Brokowska 124	1,50	1,88	2,26	2,71	3,25
4	Cicha 1	1,24	1,55	1,86	2,23	2,68
5	Cicha 4	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
6	Kolejowa 14	1,50	1,88	2,26	2,71	3,25
7	Kolejowa 21	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
8	Kolejowa 22	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
9	Leśna 18	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
10	Leśna 20	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
11	Nurska 1	1,24	1,55	1,86	2,23	2,68
12	Nurska 25	1,50	1,88	2,26	2,71	3,25
13	Nurska 35	1,24	1,55	1,86	2,23	2,68
14	Nurska 126	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
15	Nurska 128	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
16	Nurska 130	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
17	Nurska 132	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
18	Nurska 134	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
19	Nurska 136	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
20	Nurska 140	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
21	Orło 19	0,25	0,31	0,37	0,44	0,53
22	Orło 19 A	0,47	0,59	0,71	0,85	1,02
23	Prostyń 33	1,50	1,88	2,26	2,71	3,25
24	Prostyń 86	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
25	Rostki Wlk. 68	0,95	1,19	1,43	1,72	2,06
26	Zawisty Nadbużne Nurska 43	0,95	1,19	1,43	1,72	2,06
27	Szkoła Małkinia	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
28	Szkoła Orło	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89
29	Szkoła Kielczew	1,80	2,25	2,70	3,24	3,89

- Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, może być dokonywane raz w roku nie częściej niż co 6 miesięcy.
- W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

§ 9

Zasady ustalania stawek czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale komunalne
 - b) za lokale socjalnektóre opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Małkinia Górna. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Wójt Gminy Małkinia Górna w drodze zarządzenia.
3. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.
5. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, energię elektryczną i ciepłą dla części wspólnej budynku.
6. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, m.in. odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 10

Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu.

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Małkinia Górna ustalane są przez Wójta Gminy Małkinia Górna z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
2. Czynniki podwyższające stawki podstawowe czynszu.
 - a) wyposażenie mieszkania w centralne ogrzewanie + 30%
 - b) wyposażenie mieszkania w wc + 30%
 - c) wyposażenie mieszkania w łazienkę + 30%

wc – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy również wc przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji (również na półpiętrze),

łazienka – wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego bojlera itp.),

urządzenia wodno-kanalizacyjne – również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo),

lokal położony na poddaszu – lokal położony na tej samej kondygnacji co strych (dotyczy starej zabudowy),

centralne ogrzewanie – dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych.

3. Czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu:
- wc poza budynkiem - 5%,
 - lokal bez instalacji wodno – kanalizacyjnej - 5%,
 - lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 5%.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Małkini Górnej przy ul. Nurskiej 144, jako zakład budżetowy – zgodnie z jego Statutem.
2. Zakład sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
3. Zadaniem Zakładu jest:
 - 1) **bieżąca eksploatacja budynków i terenów przydomowych obejmująca:**
 - a) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia poprzez:
 - wywóz nieczystości stałych i płynnych,
 - usuwanie śniegu, likwidację gołoledzi,
 - zlecenie przeprowadzania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji budynków.
 - b) wykonywanie bieżącej konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku, a w szczególności:
 - dokonywanie napraw budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających lokatorom korzystanie z oświetlenia lokali, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości.
 - c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontów bieżących i kapitalnych.
 - d) zgłaszanie do nadzoru budowlanego budynków nadających się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną.
 - e) prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej budynków.
 - 2) **obsługa najemców lokali obejmująca:**
 - a) przygotowanie umów najmu oraz ich zawieranie na podstawie skierowań wydanych przez Urząd Gminy Małkinia Górna,
 - b) naliczanie opłat z tytułu najmu i innych świadczeń niezależnych od Zarządcy,

- c) przyjmowanie i przekazywanie lokatorom lokali mieszkalnych w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze,
 - d) prowadzenie pełnej dokumentacji lokali mieszkalnych,
 - e) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych opłat,
 - f) wypowiedanie zawartych umów zgodnie z art. 11, art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 3) **obsługa ekonomiczno – finansowa**
- a) Zarządca budynków komunalnych przedkłada Wójtowi Gminy pisemną informację o gotowości ponownego zasiedlenia wolnego lokalu mieszkalnego.
 - b) Wójt Gminy zatwierdza wykaz lokali wydzielonych z zasobu gminy, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 12

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Małkinia Górna są przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz przychody z budżetu gminy. Poważniejsze remonty mogą być przeprowadzone pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2015:
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
 - wpływy ze sprzedaży mieszkań,
 - dotacja przedmiotowa.
3. Plan przychodów z czynszów za lokale mieszkalne stanowiące własność gminy i koszty utrzymania tych lokali w latach 2011 – 2015 stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego programu.

Rozdział VIII

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

§ 13

Racjonalna gospodarka mieszkaniowa

Gmina prowadząc racjonalną gospodarkę mieszkaniowym zasobem powinna kierować się

następującymi czynnikami:

- zintensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na korzystnych warunkach,
- dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej,
- poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowania.

Rozdział IX

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 14

Zasady wynajmowania lokali

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział X

Przepisy końcowe

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy 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 z późn. zm.) oraz ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).

Plan remontów na lata 2011 – 2015

Rok 2011

ADRES BUDYNKU	KWOTA
Kolejowa 14	~ 1500,00 zł
Cicha 1	~ 1000,00 zł
Biegańskiego 3	~ 25000,00 zł
Brokowska 124	~ 4200,00 zł
Orło 19A	~ 8000,00 zł
Prostyń 86	~ 21000,00 zł
RAZEM	~ 60700,00 zł

Rok 2012

Cicha 1	~ 6500,00 zł
Leśna 18	~ 37000,00 zł
Cicha 4	~ 7000,00 zł
Rostki Wielkie 68	~ 17000,00 zł
Biegańskiego 5	~ 13700,00 zł
Prostyń 86	~ 16000,00 zł
Nurska 25	~ 4000,00 zł
RAZEM	~ 101200,00 zł

Rok 2013

Leśna 20	~ 37000,00 zł
Rostki Wielkie 8	~ 7500,00 zł
Brokowska 124	~ 7000,00 zł
Orło 19	~ 5000,00 zł
Orło 19A	~ 6000,00 zł
Prostyń 33	~ 6100,00 zł
Prostyń 86	~ 7000,00 zł
Biegańskiego 5	~ 10000,00 zł
RAZEM	~ 85600,00 zł

Rok 2014

Prostyń 33	~ 10000,00 zł
Leśna 18	~ 7500,00 zł
Leśna 20	~ 7500,00 zł
Cicha 1	~ 1500,00 zł
Orło 19	~ 14000,00 zł
RAZEM	~ 40500,00 zł

Rok 2015

Biegańskiego 3	~ 30000,00 zł
Nurska 35	~ 39000,00 zł
Cicha 4	~ 15000,00 zł
Leśna 18	~ 5000,00 zł
Leśna 20	~ 5000,00 zł
RAZEM	~ 94000,00 zł

1. Cicha 1

- mocowanie desek szalunkowych ściany szczytowej oraz czyszczenie rynien ~1000,00 zł.,
- malowanie ścian zewnętrznych po przetarciu złuszczonej farby ~ 6500,00 zł.,
- wykonanie chodnika jako dojście od budynku do ul. Cichej ~ 1500,00 zł.

2. Cicha 4

- wykonanie instalacji odgromowej ~ 5000,00
- wzmocnienie mocowania powłoki docieplenia ścian zewnętrznych ~2000,00 zł.
- malowanie klatki schodowej ~ 15000,00 zł.

3. Leśna 18

- wykonanie pokrycia dachu papą termozgrzewalną ~ 35000,00 zł.,
- czyszczenie i konserwacja rynien ~ 500,00 zł.,
- docieplenie ścian zewnętrznych styropianem bądź wełną mineralną ~ 10000,00 zł.,
- malowanie łączników środkowych po uprzednim uzupełnieniu i przetarciu tynków ~ 2500,00 zł.,
- wykonanie wywietrzaków z odstojnikiem skroplin ~ 1500,00 zł.

4. Leśna 20

- wykonanie pokrycia dachu papą termozgrzewalną ~ 35000,00 zł.,
- czyszczenie i konserwacja rynien ~ 500,00 zł.,
- docieplenie ścian zewnętrznych styropianem bądź wełną mineralną ~ 10000,00 zł.,

- malowanie łączników środkowych po uprzednim uzupełnieniu i przetrzciu tynków ~ 2500,00 zł.,
- wykonanie wywiewczaków z odstojnikiem skroplin ~ 1500,00 zł.

5. Nurska 35

- wykonanie pokrycia dachu papą termozgrzewalną ~ 30000,00 zł.,
- czyszczenie i konserwacja rynien i rur spustowych ~ 500,00 zł.,
- przetrzcie złuszczonej farby i dwukrotne malowanie ścian ~ 8500,00 zł.

6. Rostki Wielkie 68

- czyszczenie i konserwacja rynien i rur spustowych ~ 500,00 zł.,
- wykonanie szczelnego zbiornika i podłączenie mieszkań do kanalizacji ~17000,00 zł.,
- likwidacja ustępu suchego przy budynku gospodarczym ~ 2000,00 zł.,
- utwardzenie placu na dojazdach, dojeźciach i placu manewrowym ~ 5000,00 zł.

7. Biegańskiego 5

- czyszczenie i konserwacja rynien i rur spustowych ~ 500,00 zł.,
- naprawa więźby dachu w części środkowej ~ 700,00 zł.,
- wymiana pokrycia dachowego z płyt A-C na blachę trapezową ~ 7500,00 + 5000,00 zł.,
- podłączenie budynku do instalacji wodno – kanalizacyjnej ~ 10000,00 zł.

8. Brokowska 124

- wykonanie ławy kominiarskiej ~ 700,00 zł.,
- remont drzwi wejściowych na klatkę schodową ~ 500,00 zł.,
- wymiana stolarki okiennej ~ 7000,00 zł.,
- wykonanie nowego odejścia instalacji sanitarnej z budynku do szczelnego zbiornika ~ 3000,00 zł.

9. Orło 19

- wykonanie pokrycia dachowego ~ 5000,00 zł.,
- wykonanie elewacji – zeszkobanie złuszczonej powłoki malarskiej i nałożenie nowej powłoki malarskiej po dociepleniu ścian styropianem gr. 10 cm ~ 14000,00 zł.,

10. Nurska 25

- wykonanie remontu narożnika ściany zewnętrznej od strony północno-zachodniej ~ 3000,00 zł.,
- wykonanie dojeźcia utwardzonego do obiektu ~ 1000,00 zł.

11. Kolejowa 14

- wykonanie nowej wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach kuchni i pokoju ~1500,00 zł.

12. Orło 19A

- likwidacja przecieków dachu przy kominach ~ 800,00 zł.,
- naprawa drzwi zewnętrznych ~ 600,00 zł.,
- zapewnienie właściwej cyrkulacji powietrza zewnętrznego do kominków grzewczych we

wszystkich lokalach (doprowadzenie powietrza wykonać z rury PCV Ø 110, usytuowanie przy kominku grzewczym) ~ 6000,00 zł.,

- wymiana wymurówki ceramicznej kominka grzewczego w lokalu Nr 1 ~ 600,00 zł.,
- utwardzenie placu na dojazdach, dojeździach i placu manewrowym ~6000,00 zł.

13. Prostyń 33

- konserwacja rynien i rur spustowych ~ 800,00 zł.,
- mocowanie instalacji odgromowej ~ 300,00 zł.,
- wykonanie pogłębienia zbiornika szczelnego (szambo), bądź wybudowanie nowego ~ 10000,00 zł.,
- utwardzenie placu na dojazdach, dojeździach i placu manewrowym ~5000,00 zł.

14. Prostyń 86

- wykonanie pokrycia dachowego oraz konserwacja i czyszczenie rynien ~ 8000,00 zł.,
- likwidacja szczeliny – (odejście jednostronne ściany klatki schodowej) ~ 4000,00 zł.,
- udrożnienie wentylacji grawitacyjnej w kotłowni ~ 1000,00 zł.,
- usunięcie świerków – 2 szt. (zawilgocenie ścian) ~ 1000,00 zł.,
- remont płyty balkonowej i daszka nad wejściem z pokryciem włącznie ~ 2000,00 zł.,
- dokończenie robót przy pochylni ~ 3000,00 zł.
- wymiana stolarki okiennej ~ 25000,00 zł.

15. Biegańskiego 3

- wymiana stolarki okiennej ~25000,00 zł.,
- naprawa drogi dojazdowej i p.poż. wokół obiektu oraz dojeździć ~30000,00 zł.

PLAN PRZYCHODÓW Z CZYNSZÓW Z UWZGLĘDNIENIEM PLANOWANYCH PODWYŻEK OD 2011 DO 2015 ROKU

L.p.	Adres budynku	2011			2012			2013			2014			2015		
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	Biegańskiego 3 Sprzedaż mieszkań	56373,38	153381,93	-97008,55	59853,68	157983,39	-98129,71	63377,40	162722,89	-99345,49	67352,46	167604,58	-100252,12	71861,51	172632,71	-100771,21
					150000,00			154000,00								
2	Biegańskiego 5	696,02	1782,62	-1086,60	832,27	1836,10	-1003,83	968,67	1891,18	-922,51	1131,45	1947,92	-816,46	1325,86	2006,35	-680,49
3	Brokowska 124	12422,17	52313,34	-39891,17	13476,62	53882,74	-40406,12	14539,45	55499,22	-40959,77	15765,88	57164,20	-41398,32	17187,15	58879,13	-41691,97
4	Cicha 1 Sprzedaż mieszkań	1258,59	3819,91	-2561,32	1522,46	3934,51	-2412,04	1786,54	4052,54	-2266,00	2102,23	4174,12	-2071,89	2479,80	4299,34	-1819,54
											6000,00			6000,00		
5	Cicha 4 Sprzedaż mieszkań	64865,57	79831,98	-14966,41	70234,13	82226,94	-11992,81	75647,07	84693,75	-9046,68	81883,58	87234,56	-5350,98	89100,60	89851,60	-750,99
		79400,00									81700,00			81700,00		
6	Kolejowa 14	2391,43	3308,34	-916,91	2846,50	3407,59	-561,09	3302,16	3509,82	-207,66	3845,53	3615,11	230,42	4494,08	3723,57	770,51
7	Kolejowa 21	5936,97	7038,32	-1101,35	6476,23	7249,47	-773,24	7019,36	7466,95	-447,59	7648,55	7690,96	-42,41	8380,34	7921,69	458,64
8	Kolejowa 22	5896,46	7035,02	-1138,56	6434,51	7246,07	-811,56	6976,38	7463,45	-487,07	7604,28	7687,36	-83,07	8334,74	7917,98	416,76
9	Leśna 18	62723,24	103796,26	-41073,02	67181,37	106910,15	-39728,78	71685,40	110117,45	-38432,05	76822,28	113420,98	-36598,69	82710,53	116823,61	-34113,08
10	Leśna 20	63980,13	96367,10	-32386,97	68572,95	99258,11	-30685,16	73212,43	102235,86	-29023,43	78507,54	105302,93	-26795,39	84581,25	108462,02	-23880,77
11	Nurska 1	1215,76	1771,69	-555,93	1433,60	1824,84	-391,24	1651,79	1879,59	-227,79	1911,57	1935,97	-24,41	2221,18	1994,05	227,13

12	Nurska 25 Sprzedaż mieszkań	2967,81	13516,92	-10549,11	3514,70	13922,43	-10407,72	4062,39	14340,10	-10277,71	4714,96	14770,30	-10055,34	5493,24	15213,41	-9720,17
					9000,00			9300,00								
13	Nurska35	10768,03	23549,98	-12781,95	12780,25	24256,48	-11476,23	14795,25	24984,17	-10188,92	17197,02	25733,70	-8536,68	20062,42	26505,71	-6443,29
14	Nurska126	1649,03	3740,48	-2091,45	1988,56	3852,69	-1864,13	2328,39	3968,28	-1639,89	2734,44	4087,32	-1352,88	3219,92	4209,94	-990,03
15	Nurska 128	476,55	1143,33	-666,78	582,46	1177,63	-595,17	688,42	1212,96	-524,54	815,25	1249,35	-434,10	967,13	1286,83	-319,70
16	Nurska 130	1399,82	2588,91	-1189,09	1731,95	2666,58	-934,63	2064,16	2746,57	-682,42	2462,37	2828,97	-366,60	2939,80	2913,84	25,96
17	Nurska 132	856,17	2251,60	-1395,43	1043,48	2319,15	-1275,67	1230,89	2388,72	-1157,83	1455,15	2460,38	-1005,23	1723,61	2534,20	-810,59
18	Nurska 134	1822,82	3219,33	-1396,51	2063,44	3315,91	-1252,47	2304,94	3415,39	-1110,45	2589,60	3517,85	-928,24	2925,91	3623,38	-697,47
19	Nurska 136	1945,13	4767,09	-2821,96	2256,72	4910,10	-2653,39	2569,01	5057,41	-2488,39	2939,60	5209,13	-2269,53	3380,01	5365,40	-1985,40
20	Nurska 140	2082,08	4179,10	-2097,02	2494,77	4304,47	-1809,71	2907,89	4433,61	-1525,72	3401,07	4566,62	-1165,55	3990,23	4703,61	-713,39
21	Orto 19	735,25	5232,82	-4497,57	812,11	5389,80	-4577,69	889,41	5551,50	-4662,08	979,62	5718,04	-4738,42	1085,24	5889,59	-4804,34
22	Orto 19A	4059,33	24894,70	-20835,37	4520,49	25641,54	-21121,06	4983,90	26410,79	-21426,88	5526,78	27203,11	-21676,33	6164,62	28019,20	-21854,58
23	Prostyń 33	7716,50	22823,69	-15107,19	8913,84	23508,40	-14594,56	10114,18	24213,65	-14099,48	11537,10	24940,06	-13402,96	13226,62	25688,26	-12461,65
24	Prostyń 86	7323,92	21434,24	-14110,32	8040,94	22077,27	-14036,33	8762,51	22739,59	-13977,08	9601,80	23421,77	-13819,98	10581,54	24124,43	-13542,88
25	Rostki Wielkie 68	4248,44	15008,20	-10759,76	4892,54	15458,45	-10565,91	5538,35	15922,20	-10383,85	6303,34	16399,87	-10096,52	7211,05	16891,86	-9680,81
26	Zawisty Nadbużne 43	845,57	2525,84	-1680,27	1023,92	2601,62	-1577,69	1202,41	2679,66	-1477,25	1415,81	2760,05	-1344,24	1671,08	2842,86	-1171,78
27	Szkoła Małkinia	3698,72	6750,06	-3051,34	4446,45	6952,56	-2506,11	5194,91	7161,14	-1966,23	6088,83	7375,97	-1287,15	7157,18	7597,25	-440,07
28	Szkoła Orto	2337,12	3311,52	-974,40	2921,40	3410,87	-489,47	3505,68	3513,19	-7,51	4206,82	3618,59	588,23	5048,18	3727,14	1321,03
29	Szkoła Kielczew	1447,20	2007,84	-560,64	1809,00	2068,08	-259,08	2170,80	2130,12	40,68	2604,96	2194,02	410,94	3125,95	2259,84	866,11
30	Nurska 57 sprzedaż mieszkania	15000,00														
31	Razem	428539,24	673392,16	-339252,92	523701,35	693593,92	-328892,58	558780,15	714401,74	-318921,59	518849,88	735833,79	-304683,92	560350,76	757908,81	-285258,05

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

1. Gmina Małkinia Górna wynajmuje lokale mieszkalne ze swojego zasobu mieszkaniowego mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy Małkinia Górna.
2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.
3. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i 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 zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r.

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (j.t. Dz. U. Nr 136 z 2006 r., poz. 969, z późn. zm.).

Do dochodu, o którym mowa, zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział II

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

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) uprawnione są do lokalu zamiennego na podst. przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266, z późn. zm.),

- 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie (warunkiem jest wystąpienie o pomoc mieszkaniową w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności),
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej.

2. Najemcą lokalu mieszkalnego może również zostać osoba:

- 1) która nie ma zaspokojonej potrzeby mieszkaniowej,
- 2) która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej. W przypadku zamieszkiwania jako członek rodziny, przez powierzchnię mieszkalną rozumie się powierzchnię wszystkich pokoi, znajdujących się w lokalu (budynku), a w lokalach, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4m²,
- 3) której dochód brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym 6 miesięcy licząc od dnia złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 4) pozostają w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela.

3. Warunki wymienione w pkt 1 – 3 muszą być spełnione łącznie.

4. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji, jest uzależniona od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

5. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu, a także, gdy osoby te rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

1. W pierwszej kolejności lokal socjalny powinien być wynajęty osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru do czasu uzyskania innego lokalu,
 - 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Najemcą lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266, z późn. zm.) może zostać osoba:
 - 1) która nie ma tytułu prawnego do lokalu
 - 2) która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej. W przypadku zamieszkiwania jako członek rodziny, przez powierzchnię mieszkalną rozumie się powierzchnie wszystkich pokoi, znajdujących się w lokalu (budynku),
 - 3) której dochód brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku, nie przekroczyły 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
3. Warunki wymienione w ust. 2 muszą być spełnione łącznie.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
5. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.
6. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zamianę lokali socjalnych między sobą, o ile uzasadnia tę zamianę stosunek ilości mieszkańców do powierzchni zajmowanego lokalu (przegęszczenie).

Rozdział IV

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

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przy ulicy Biegańskiego 3 w Małkini Górnej przeznacza się w pierwszej kolejności na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób podejmujących pracę w zawodach mających szczególne znaczenie dla społeczności gminy (np. lekarz).
2. Zawarcie umowy najmu z osobami wskazanymi w ust. 1 nie jest uzależnione od spełnienia warunków wymienionych w rozdziale II.

Rozdział V

Zamiany lokali mieszkalnych.

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny, będący w zasobach gminy Małkinia Górna za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Najemca lokalu w budynku komunalnym może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny, nie będący własnością gminy pod warunkiem:
 - 1) pisemnej zgody wynajmującego,
 - 2) wpłacenia przez nowego najemcę kaucji mieszkaniowej w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal,
 - 3) posiadania uregulowanego tytułu do zajmowanych lokali i prawidłowo udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali.
3. Najemcy lokali komunalnych mogą wystąpić o zamianę lokali między sobą.
4. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej.
5. Wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny najemcy, który nie wywiązuje się ze zobowiązań wobec wynajmującego.
6. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu najemcy zajmującemu lokal, który po opuszczeniu zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny.
7. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesom gminy.
8. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

Rozdział VI

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 najemcę lub po śmierci najemcy wzywa się do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w wysokości określonej w art.18 ust. 2 ustawy.
2. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 1 nie odnosi skutku, występuje się do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.
3. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
 - 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym, w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę).

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu.

1. Wnioski (podania) o najem lokalu z zasobów komunalnych z dołączonymi zaświadczeniami z ostatnich 6 miesięcy przedstawiane są Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Wójta Gminy.
2. Komisja sprawdza warunki mieszkaniowe wnioskodawców i sporządza protokół.
 - 1) w przypadku pozytywnej opinii „Komisji” i zakwalifikowaniu do najmu, wpisywane są na listę osób oczekujących na najem lokalu.
 - 2) Jeśli od zakwalifikowania na listę upłynęło więcej niż 12 miesięcy, ustalenia poddaje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do uzyskania lokalu.
 - 3) Umowy najmu lokalu zawiera zarządca budynku na podstawie skierowania wydanego przez Wójta Gminy.
6. Wykazy osób uprawnionych i informacje dotyczące przydziału lokali dostępne są w Referacie Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Infrastruktury (pok. Nr 1) Urzędu Gminy w Małkini Górnej.