

**UCHWAŁA NR VIII/44/11
RADY GMINY DZIADKOWICE**

z dnia 28 września 2011 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad polityki
czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 i art. 40, ust. 1 ustawy 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 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) i w związku z art. 21, ust. 1, pkt 1 i ust. 2, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziadkowice na lata 2011 - 2015, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadkowice, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący Rady

Adam Cwalina

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
DZIADKOWICE NA LATA 2011-2015.**

**DZIAŁ I.
Gminny zasób mieszkaniowy.**

§ 1. 1. Gminny zasób mieszkaniowy obejmuje lokale, będące własnością gminy Dziadkowice i liczy aktualnie 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 238,88 m². Trzy lokale mieszkalne znajdują się w budynku ośrodka zdrowia w Dziadkowicach: 44,74 m², 59,12 m², 60,07 m² oraz jeden w budynku po byłej szkole podstawowej w Osmoli o pow. 74,95 m². Wszystkie mieszkania są w dobrym stanie technicznym, nie planuje się ich remontów.

2. Przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach kształtować się będzie następująco:

Lp.	Miejscowość z położeniem lokali mieszkalnych	2011		2012		2013		2014		2015	
		Ilość lokali	m ²	Ilość lokali	m ²	Ilość lokali	m ²	Ilość lokali	m ²	Ilość lokali	m ²
1.	Dziadkowice Ośrodek Zdrowia	3	44,74 m ² 59,12 m ² 260,07 m ²	3	44,74 m ² 59,12 m ² 60,07 m ²	3	44,74 m ² 59,12 m ² 60,07 m ²	3	44,74 m ² 59,12 m ² 260,07 m ²	3	44,74 m ² 59,12 m ² 60,07 m ²
2.	Osmola budynek po szkole podstawowej	1	74,95 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem		4	238,88 m ²	3	163,93 m ²	3	163,93 m ²	3	163,93 m ²	3	163,93 m ²

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się 1 mieszkanie socjalne.

4. Opis stanu technicznego mieszkania socjalnego: mieszkanie położone w budynku ośrodka zdrowia w Dziadkowicach, o powierzchni 60,07 m².

DZIAŁ II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż lokali.

Planuje się zbycie (lub wydzierżawienie) wraz z budynkiem byłej szkoły w Osmoli mieszkania o powierzchni 74,95 m². Nie planuje się sprzedaży pozostałych lokali mieszkalnych.

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz koszty utrzymania energii elektrycznej i ciepłej.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii ciepłej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.

3. Stawka czynszu za lokale mieszkalne ulegać będzie raz w roku podwyższeniu.

4. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

5. Czynsz najmu jest płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy Urzędu Gminy Dziadkowiec, z wyjątkiem przypadku, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

a) lokal wyposażony w urządzenia:

- wodno - kanalizacyjne, centralne ogrzewanie,
- łazienkę i w. c. - o 75% stawki bazowej.

b) lokal położony od strony południowej - o 5% stawki bazowej,

c) położenie budynku w miejscowości gminnej - o 5% stawki bazowej,

d) dojazd do posesji drogą utwardzoną - o 10% stawki bazowej.

2) obniżenie czynszu:

a) najem lokalu przez 2 lub więcej najemców - do 10% stawki bazowej,

b) lokal znajdujący się od strony północnej - o 5% stawki bazowej,

c) położenie budynku poza miejscowością gminną - o 5% stawki bazowej.

7. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy zarządzeniem.

8. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy może zostać obniżona o 10 %, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

DZIAŁ V.

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane będzie na dotychczasowych zasadach przez właścicieli lokali i budynków.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

DZIAŁ VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłami finansowymi gospodarki mieszkaniowej w latach 2011 – 2016 będą środki uzyskane z czynszów za najem. W przypadkach niezbędnych potrzeb w miarę możliwości angażowane będą dodatkowo środki z budżetu gminy.

DZIAŁ VII.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, a także wydatki inwestycyjne.

1. Głównymi wydatkami w kolejnych latach będą koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Wysokość wydatków na remonty ustalone będą na podstawie informacji sporządzonej corocznie przez Wójta Gminy.

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupu i budowy nowych budynków.

DZIAŁ VIII.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w okresie objętym programem nie będą wymagały większych remontów – nie zachodzi, więc potrzeba wykwaterowania najemców do lokali zastępczych.
2. W latach 2011 – 2016 planowana jest sprzedaż 1 lokalu.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DZIADKOWICE

DZIAŁ I.

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

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku.
2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, określa się jako średni dochód miesięczny nie wyższy niż 150 % najniższej emerytury przypadający na 1 członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku.
3. Na terenie gminy Dziadkowice w zasobie mieszkaniowym nie występują lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

DZIAŁ II.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikują się następujący wnioskodawcy:
 - 1) najemcy lokali mieszkalnych na podst. umowy na czas nieoznaczony zajmujący lokale o powierzchni mniejszej niż 5 m² pow. użytkowej przypadającej na 1 osobę w wieloosobowych gospodarstwach domowych lub mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) najemcy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu.

DZIAŁ III.

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

1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:
 - 1) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Dziadkowice;
 - 2) zamieszkuje w lokalu, w którym na 1 osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej;
 - 3) dotychczas zajmowany lokal znajduje się w budynku, co do którego wydana została ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę.
2. Uprawnienia nie obejmują:
 - 1) osób, które posiadają zaległości z okresu ostatnich dwóch lat w regulowaniu czynszu i innych opłat należnych za użytkowanie lokalu mieszkalnego;
 - 2) osób, w stosunku do których sąd orzekł o obowiązku opuszczenia lokalu z powodu:
 - a) dewastacji lokalu;
 - b) nieopłacenia czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego;
 - c) znęcania się nad rodziną.

DZIAŁ IV.

Warunki dokonywania zmian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zmiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

3. Koszty związane z dokonaniem zmiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkania) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

DZIAŁ V.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło, wysokość dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
- 6) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
- 8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Wójt Gminy powołuje społeczną komisję mieszkaniową na okres 4 lat, do jej zadań należy:

- 1) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu lub zmiany lokalu,
- 2) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez wnioskodawcę,
- 3) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lub zmianę lokalu i przedkładanie opinii Wójtowi Gminy,
- 4) ewidencję wniosków i umów najmu prowadzi Urząd Gminy.

DZIAŁ VI.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy.

1. Z osobami , które po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę pozostały w lokalu mieszkalnym, a nie wstąpiły w stosunek najmu, może być zawarta umowa najmu zajmowanego mieszkania, jeżeli wobec tych osób ciążył na zawartym obowiązku alimentacyjny i osoby te zamieszkiwały w lokalu od co najmniej 5 lat.

2. Osoby, które pozostały po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę i nie wstąpiły w stosunek najmu lub którym odmówiono zawarcia umowy na podstawie ust. 1 powinni opuścić lokal w ciągu 1 miesiąca na własny koszt.

3. Najemca opuszczający wynajmowany lokal bez rozwiązania umowy najmu pozostawiający tam osoby nieuprawnione, zobowiązany jest sam na własny koszt w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania od wynajmującego opróżnić lokal.

4. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt Gminy opróżni lokal w postanowieniu sądowym, obciążając kosztami wynajmującego.

DZIAŁ VII.

Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym załączniku do uchwały, obowiązują przepisy wymienionej wyżej ustawy oraz Kodeksu Cywilnego.