

**UCHWAŁA NR XII/91/16
RADY GMINY DZIADKOWICE**

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziadkowice, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016 r. poz. 466) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz.1322, poz.1777 oraz z 2016 r. poz. 8 i poz. 1250) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziadkowice na lata 2016-2020, 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. Traci moc uchwała Nr VIII/44/11 Rady Gminy Dziadkowice z dnia 28 września 2011 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr 256, poz. 3045).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dziadkowice.

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

Przewodnicząca Rady

Teresa Wasilewska

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
DZIADKOWICE NA LATA 2016 - 2020.**

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 256,00m² oraz 1 lokal socjalny o powierzchni 27,86 m² :

- 1) Lokal nr 1, zlokalizowany w budynku NZOZ w Dziadkowicach, pow. 44,74m²;
- 2) Lokal nr 2, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, pow. 36,14m²;
- 3) Lokal nr 3, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, pow. 59,12m²;
- 4) Lokal nr 4, zlokalizowany w budynku byłej SKR w Dziadkowicach, pow. 116m²;
- 5) Lokal socjalny, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, pow. 27,86m² (wydzielony z lokalu nr 2).

2. Opis stanu technicznego lokali mieszkalnych i lokalu socjalnego:

- 1) Lokal nr 1: 2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz;
- 2) Lokal nr 2: 2 pokoje, w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienka, korytarz będący częścią wspólną z lokalem socjalnym;
- 3) Lokal nr 3: 2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz;
- 4) Lokal nr 4: składa się z 7 pomieszczeń, w tym kuchni i łazienki;
- 5) Lokal socjalny: 1 pokój, łazienka, kuchnia, korytarz będący częścią wspólną z mieszkaniem nr 2.

3. Wszystkie lokale mieszkalne mieszczące się w NZOZ w Dziadkowicach, w tym lokal socjalny, posiadają podłączenie do sieci wodno-kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej i c.o. Lokal nr 4 nie posiada c.o. (lokal wyposażony w piec kaflowe). Lokale są w dobrym stanie technicznym i nie przewiduje się ich remontu.

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

- 1) 2016 r.- 4 lokale mieszkalne, 1 lokal socjalny;
- 2) 2017 r.- 4 lokale mieszkalne, 1 lokal socjalny;
- 3) 2018 r.- 4 lokale mieszkalne, 1 lokal socjalny;
- 4) 2019 r.- 4 lokale mieszkalne, 1 lokal socjalny;
- 5) 2020 r.- 4 lokale mieszkalne, 1 lokal socjalny.

DZIAŁ II.

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

§ 3. 1. Budynek NZOZ w Dziadkowicach, w których mieszczą się lokale mieszkalne i lokal socjalny nie wymaga większych remontów. Obiekt posiada wymienioną stolarkę okienną i drzwiową, zostało wymienione pokrycie dachowe, dokonano docieplenia budynku oraz położono nową elewację.

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

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. Nie planuje się zbycia lub wydzierżawienia lokali mieszkalnych będących własnością gminy.

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 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.

§ 6. 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 płynnych i stałych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.

§ 7. Stawka czynszu za lokale mieszkalne ulegać będzie raz w roku podwyższeniu poczynając od 1 marca, co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany corocznie w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

§ 8. Czynsz za budynki i lokalne mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ponoszą ich najemcy.

§ 9. Czynsz najmu jest płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy Urzędu Gminy Dziadkowice lub na wskazany w umowie rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadku, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

§ 10. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1. czynniki podwyższające stawkę czynszu:

a) lokal wyposażony w urządzenia:

- wodnokanalizacyjnej, 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.

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

§ 12. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy może zostać obniżony 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

§ 13. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Dziadkowice sprawuje Wójt Gminy Dziadkowice.

§ 14. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega, w szczególności na:

1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,

2) naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych,

3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat,

- 4) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących,
- 5) podejmowaniu decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określania sposobu rozliczenia z tego tytułu.

DZIAŁ VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali. W przypadku wystąpienia w okresie objętym programem, różnic pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz remontów w miarę możliwości angażowane będą dodatkowe środki z budżetu gminy.

DZIAŁ VII.

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

§ 16. 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 przez pracownika merytorycznie odpowiedzialnego za gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

§ 17. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupu i/lub budowy nowych budynków.

DZIAŁ VIII.

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

§ 18. W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

§ 19. Lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy w okresie objętym programem nie wymagają znacznych remontów, w związku z tym nie zachodzi potrzeba wykwaterowania najemców do lokali zastępczych.

§ 20. W latach 2016-2020 nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dziadkowice.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DZIADKOWICE

DZIAŁ I.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego

uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 1. 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 występuje 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

DZIAŁ II.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikują się następujący wnioskodawcy:

1. najemcy lokali mieszkalnych na podstawie 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

§ 5. 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. zamieszkiwanie w lokalu, w którym na 1 osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;

3. dotychczas zajmowany lokal znajduje się w budynku, co do którego wydana została ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę.

§ 6. 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

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

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

§ 9. Koszty związane z dokonaniem zmiany ponoszą najemcy.

§ 10. 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

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

§ 12. 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.

§ 13. 1. Wójt Gminy powołuje społeczną komisję mieszkaniową na okres 4 lat, do której 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.

2. 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 którym najem wstąpiły po śmierci najemcy

§ 14. 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 obowiązek alimentacyjny i osoby te zamieszkiwały w lokalu od co najmniej 5 lat.

§ 15. 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 §14 powinny opuścić lokal w ciągu 1 miesiąca na własny koszt.

§ 16. 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.

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

DZIAŁ VII.

Postanowienia końcowe

§ 18. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym załączniku do uchwały, obowiązują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego.