

**UCHWAŁA NR XIV/103/16  
RADY GMINY DZIADKOWICE**

z dnia 28 grudnia 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, poz. 1579) 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 2016 r. poz. 1610) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziadkowice na lata 2017-2021, 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 XII/91/16 Rady Gminy Dziadkowice z dnia 29 września 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziadkowice, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2016 r. poz. 3861).

**§ 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 2017 - 2021**

**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 256,00m<sup>2</sup> oraz 1 lokal socjalny o powierzchni 27,86 m<sup>2</sup> :

- 1) Lokal nr 1, zlokalizowany w budynku NZOZ w Dziadkowicach, pow. 44,74 m<sup>2</sup>;
- 2) Lokal nr 2, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, pow. 36,14 m<sup>2</sup>;
- 3) Lokal nr 3, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, pow. 59,12 m<sup>2</sup>;
- 4) Lokal nr 4, zlokalizowany w budynku byłego SKR w Dziadkowicach, pow. 116m<sup>2</sup>;
- 5) Lokal socjalny, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, pow. 27,86m<sup>2</sup> (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 piece 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) 2017 r.- 4 lokale mieszkalne, 1 lokal socjalny;
- 2) 2018 r.- 4 lokale mieszkalne, 1 lokal socjalny;
- 3) 2019 r.- 4 lokale mieszkalne, 1 lokal socjalny;
- 4) 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. 1.** W latach 2017- 2021 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadkowice w zależności od złożonych wniosków, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadkowice odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm). oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Dziadkowice.

3. Nie przewiduje się sprzedaży lokali:

- 1) Lokal nr 1, zlokalizowany w budynku NZOZ w Dziadkowicach, pow. 44,74m<sup>2</sup>,
- 2) Lokal nr 2, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, pow. 36,14m<sup>2</sup>,
- 3) Lokal nr 3, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, pow. 59,12m<sup>2</sup>,
- 4) Lokal socjalny, zlokalizowany w NZOZ w Dziadkowicach, poz. 27,86m<sup>2</sup> (wydzielony z lokalu nr 2).

### **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:

- 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 droga 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 1m<sup>2</sup> 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 jest 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.

## **ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DZIADKOWICE**

### **DZIAŁ I.**

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

§ 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

§ 3. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej przypadającej na 1 osobę w wieloosobowych gospodarstwach domowych lub mniej niż 10 m<sup>2</sup> 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. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na 1 osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> 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 zamiany 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 m<sup>2</sup> 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.

§ 13. 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 nie 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 na najemcy ciążył obowiązek alimentacyjny.

§ 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 § 16, 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, obwiązując kosztami wynajmującego.

#### **DZIAŁ VII.**

##### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 18. W zasobie mieszkaniowym Gminy Dziadkowice występuje 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

§ 19. Lokal mieszkalny, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> w pierwszej kolejności oddawany jest w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

#### **DZIAŁ VIII.**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 20. 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.