

**UCHWAŁA NR XXI/182/2022
RADY GMINY WĄSOSZ**

z dnia 15 czerwca 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad polityki
czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali na lata 2022-2027**

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wąsosz oraz ustala się zasady polityki czynszowej a także wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu stanowiące załącznik Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąsosz.

§ 3. Traci moc uchwała Nr IV/30/03 Rady Gminy Wąsosz z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2003 r. Nr 39, poz. 868) oraz uchwała Nr XXII/185/2017 Rady Gminy Wąsosz z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąsosz na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 4746).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Nieszala

Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy Wąsosz na lata 2022-2027**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 796,90 m², znajdujących się w 7 budynkach, których lokalizację, powierzchnię, dane techniczne, przewidywaną wielkość określa § 4 niniejszego Programu.

§ 2. W 2022 r. Gmina Wąsosz rozpoczęła budowę 6-lokalowego budynku komunalnego. Zakończenie budowy i oddanie obiektu do użytkowania przewidziane jest na 2023 rok. Łączna powierzchnia użytkowa lokali w budynku to 264,80 m².

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

§ 3. Gmina Wąsosz posiada w swoim zasobie mieszkaniowym budynki będące w różnym stanie technicznym. Niektóre z nich budowane były przed II Wojną Światową, inne w latach 1960-1980, a najnowsze w latach 90 – tych ubiegłego wieku.

§ 4. Plan remontów i modernizacji aktualnych zasobów mieszkaniowych w podanym okresie kształtować się będzie zgodnie z poniższą tabelą.

L.p.	Lokalizacja zasobu	Ilość lokali/ powierzchnia (m ²)	Stan techniczny	Analiza potrzeb	Termin robót
1.	Kędziorowo (była szkoła)	1/66,6	bardzo dobry	bieżąca eksploatacja w tym doraźne naprawy	2022-2027
2.	Nieciki (szkoła)	2/107,8	dobry	bieżąca eksploatacja w tym doraźne naprawy	2022-2027
3.	Ławsk (szkoła)	1/66,1	bardzo dobry	bieżąca eksploatacja w tym doraźne naprawy	2022-2027
4.	Żebry (dawna szkoła)	1/60	słaby	bieżąca eksploatacja w tym doraźne naprawy	2022-2027
5.	Wąsosz 1) Szkoła – Piaskowa 31	4/285,12	dobry	bieżąca eksploatacja w tym doraźne naprawy	2022-2027
	2) Plac Rzędziana 21	5/124	słaby	rozbiórka	2022-2027
	3) Plac Rzędziana 5	2/87,28	słaby	remont kapitalny	2023-2027
Razem		16/796,90			

§ 5. Wykonywanie innych napraw lokali mieszkalnych i budynków odbywać się będzie w kolejności zależnej od stopnia ich pilności oraz wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

§ 6. Przez pojęcia określające stan techniczny lokalu, użyte w § 4 należy rozumieć:

- 1) stan techniczny bardzo dobry – mieszkanie oddane do użytku po roku 1980, wyposażone w c.o, wodę, kanalizację, okna PCV, o dobrym lub zadawalającym nasłonecznieniu,
- 2) stan techniczny dobry – mieszkanie oddane do użytku w latach 1960-1980, wyposażone w c.o, wodę, kanalizację, bez okien PCV, o średnim nasłonecznieniu,
- 3) stan techniczny średni – mieszkanie oddane do użytku w latach 1945-1960, wyposażone w c.o, wodę, kanalizację, bez okien PCV, nasłonecznione lub ze słabym nasłonecznieniem,
- 4) stan techniczny słaby – mieszkanie oddane do użytku przed rokiem 1945, nie posiada c.o., wody i kanalizacji.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego budynku byłej szkoły w Kędziorowie, gdzie znajduje się jeden lokal mieszkalny oznaczony w tabeli w § 4 niniejszego Programu liczbą porządkową nr 1.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się sposób obliczania wysokości czynszu jako iloczyn stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i łącznej powierzchni użytkowej tego lokalu.

§ 9. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

§ 10. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

§ 11. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 12. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki	%
1.	Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania	10
2.	Wyposażenie lokalu w kanalizację	10
3.	Wyposażenie lokalu w stolarkę okienną typu PCV	10

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki	%
1.	Brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie	10
2.	Brak wyposażenia lokalu w kanalizację	10

§ 13. Czynsz obliczany jest w ten sposób, że ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu ulegają sumowaniu, a następnie mnożone są przez stawkę czynszu podstawowego.

§ 14. Stawka czynszu może ulec podwyższeniu raz w roku.

§ 15. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt Gminy zarządzeniem.

V. 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

§ 16. 1. Zarząd zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym niniejszym Programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach we własnym zakresie przez Wójta. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polegać będzie w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali,
- 2) naliczaniu czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) sprawowanie nadzoru technicznego,
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- 6) sprawowaniu funkcji kontrolnych zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszów.

§ 18. W przypadku niewystarczającej ilości środków wymienionych w § 17 i wystąpienia ważnych potrzeb remontowych, wydatki z tym związane sfinansowane będą z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych, dotacji i środków pozyskanych z zewnętrznych źródeł finansowania, w tym programów Unii Europejskiej.

VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 19. Na wysokości wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty budowy nowego budynku komunalnego, adaptacji innych budynków i lokali na cele mieszkaniowe oraz bieżącej eksploatacji.

Wysokość wydatków w latach 2022 -2027

Lp.	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)
2022	3 000	-----	-----	1 300 000
2023	3 000	-----	-----	1 743 000
2024	3 000	-----	-----	-----
2025	3 000	-----	-----	-----
2026	3 000	-----	-----	-----
2027	3 000	-----	-----	-----

§ 20. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

§ 21. Wysokość wydatków na ewentualne remonty i modernizacje będzie ustalona corocznie w budżecie gminy na podstawie danych zawartych w Programie oraz informacji sporządzonej przez Wójta.

VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 22. Przyjmuje się kierunek działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez adaptację na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy oraz budowę nowego 6-lokalowego budynku komunalnego.

§ 23. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 3) analizowanie sytuacji w zakresie sprzedaży i zamiany lokali.

§ 24. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, a także zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

§ 25. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

2. Poza lokalem opisanym w tabeli w § 4 niniejszego Programu liczbą porządkową nr 1, nie jest planowana sprzedaż pozostałych lokali.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WĄSOSZ

§ 1. Gmina Wąsosz, zwanej dalej „gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% kwoty najniższej emerytury.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury.

§ 4. Obniżki czynszu w wysokości 15% przyznawane są na wniosek najemcy na okres 6 miesięcy. Obniżki mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) poniżej 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) poniżej 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 3 oraz:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub kapitalnego remontu.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;

- 3) zajmowały dotychczas lokal znajdujący się w budynku, co do którego wydana została ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę;
- 4) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub złym stanem technicznym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na piśmie wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta Gminy Wąsosz.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody Wójta Gminy Wąsosz.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłużeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Wójta Gminy Wąsosz.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 ust. 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 3 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

8. Zamiana nastąpi poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów na wskazane do zamiany lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna złożyć wniosek o najem lokalu lub najem socjalny w Urzędzie Gminy Wąsosz. Wniosek powinien w szczególności zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) informacje o stanie rodzinnym (liczba osób w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, przy czym uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,

- 5) określenie typu lokalu, którego wniosek dotyczy oraz okresu na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14 - dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 9. 1. Do rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.

3. Komisja składa się minimum 4 osób powołanych spośród przedstawicieli pracowników Urzędu Gminy Wąsosz i Ośrodka Pomocy Społecznej w Wąsoszu.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należą:

- 1) przeprowadzanie oględzin pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu lub zamiany oraz pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajem,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajem lub zamiana lokalu i przedkładanie opinii Wójtowi,
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowanych lokali.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

2. Jeżeli najemca z ważnych powodów osobistych opuścił lokal i złożył pisemną rezygnację z najmu, to z osobami bliskimi najemcy wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu, pod warunkiem spłaty zadłużenia, w przypadku gdy takie występuje. Za ważne powody osobiste uzasadniające opuszczenie lokalu przez najemcę z pozostawieniem w nim domowników uznaje się w szczególności: zawarcie związku małżeńskiego, długotrwałą chorobę, odbywanie kary pozbawienia wolności, rozwód lub separację, wyjazd za granicę lub do innego miasta.

3. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

4. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt Gminy Wąsosz opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając te osoby kosztami.

Rozdział 7.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 11. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z jego niepełnosprawności, a przede wszystkim ogólnodostępność do pomieszczeń.

2. Pełna dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu dostosowanym do potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

3. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 12. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali, o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.