

**UCHWAŁA NR III/19/18
RADY GMINY WIŻAJNY**

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wiżajny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, poz. 1496) uchwała się co następuje:

§ 1. W zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ul. Szkolnej 11 w Wiżajnach.

§ 2. Uchwała się:

1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiżajny na lata 2018 - 2024” zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. „Zasady polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Wiżajny na lata 2018 – 2024” zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

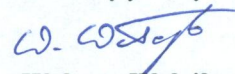
3. „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiżajny” zgodnie z załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiżajny.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXXII/197/18 Rady Gminy Wiżajny z dnia 11 września 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiżajny (Dz. Urz. Woj. Podlas. poz. 3992).

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

Przewodniczący Rady Gminy


Walenty Walejko

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/19/18

Rady Gminy Wiżajny

z dnia 20 grudnia 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiżajny na lata 2018 - 2024

§ 1. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy Wiżajny liczy 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 360,44 m². W posiadanych zasobach znajdują się 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni 74,25 m².

§ 2. Z uwagi na niski przyrost naturalny oraz rozwój indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, w prognozowanym okresie nie przewiduje się wzrostu zasobów mieszkaniowych.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach kształtować się będzie następująco:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia lokali m ²	Lata						
				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Wiżajny ul. Szkolna 11	5	222,33	222,33	222,33	222,33	222,33	222,33	222,33	222,33
2.	Wiżajny Osiedle Wistuc 3	2	138,11	138,11	66,31	66,31	66,31	66,31	66,31	66,31
Razem		7	360,44	360,44	288,64	288,64	288,64	288,64	288,64	288,64
Lokale socjalne										
1.	Wiżajny 20	4	74,25	74,25	74,25	74,25	74,25	74,25	74,25	74,25
Ogółem		11	434,69	434,69	362,89	362,89	362,89	362,89	362,89	362,89

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Wiżajny przedstawia się następująco:

1. Lokale mieszkalne w Wiżajnach przy ul. Szkolnej 11 są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają nakładów.

2. Budynek mieszkalny położony w Wiżajny 20 (zamieszkują w nim podopieczni GOPS) kwalifikuje się w całości do kapitalnego remontu.

§ 4. W prognozowanym okresie planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego Osiedle Wistuc 3/1 w Wiżajnach, objętego programem na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami, Uchwałami Rady Gminy oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 5. Rada Gminy ustali w drodze Uchwały na zasadach art. 7 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego zasady polityki czynszowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów eksploatacji, niezbędnych napraw jak również zachodzących potrzeb remontów kapitalnych lokali.

§ 6. Zarząd nieruchomości z zasobami mieszkaniowymi sprawuje właściciel i w prognozowanym okresie nie przewiduje się zmian.

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są i pozostaną dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali.

§ 8. Z uwagi na brak wydzielonych kosztów zarządu nieruchomości, pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali i budynków w prognozowanym okresie planuje się z czynszu za ich wynajem. Mogąca wystąpić różnica pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami utrzymania lokali może być pokryta ze środków własnych Gminy.

§ 9. Nie przewiduje się podejmowania innych działań zmierzających do zwiększenia, poprawy wykorzystania i racjonalizacji zasobu mieszkaniowego gminy Wiżajny, ponieważ działania wyżej określone

gwarantują właściwe i racjonalne jego wykorzystanie.

Zasady polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Wizajny na lata 2018– 2024

§ 1. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu mieszkaniowym zasobem gminy Wizajny.

§ 2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne,
2. za lokale socjalne.

§ 3. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki bazowe czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w mieszkaniowym zasobie gminy:

Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu	Podwyższenie stawki (%)	Obniżenie stawki (%)
Wyposażenie lokalu w urządzenia i instalacje techniczne:		
1. lokal wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje techniczne (bez ciepłej wody),	0	0
2. lokal wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje techniczne (z ciepłą wodą),	10	0
3. brak w lokalu instalacji i urządzeń wodociągowych,	0	10
4. brak w lokalu instalacji i urządzeń kanalizacyjnych,	0	10
5. brak w lokalu instalacji c.o.	0	10

§ 4. Stawką wyjściową do ustalenia wysokości czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego po wejściu w życie zasad polityki czynszowej jest obecnie obowiązująca stawka bazowa, która wynosi 3,00 zł/m² powierzchni użytkowej.

§ 5. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Wizajny.

§ 7. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności powierzchnię pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokali nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu.

§ 10. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

§ 11. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym wyprzedzeniem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca bez wezwania na rachunek bankowy Urzędu Gminy Wizajny, chyba że strony pisemnie ustaliły inny termin i formy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/19/18
Rady Gminy Wizajny
z dnia 20 grudnia 2018 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wizajny

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Tworząc warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej, Gmina Wizajny wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, z póź. zm.),

2) Gminie - rozumie się Gminę Wizajny,

3) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Wizajny,

4) gospodarstwie domowym - rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180, z póź. zm.),

5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego - rozumie się przez to dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przez złożeniem wniosku o najem mieszkania,

6) lokalu - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 4 ustawy,

7) lokalu zamiennym - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 6 ustawy,

8) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekracza:

1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem przekracza:

1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. W przypadku gdy o wynajem lokalu mieszkalnego ubiega się tylko jeden wnioskodawca przepisów § 2 ust.1 i 2 nie stosuje się.

4. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie

wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

1) od 40 do 60% kwot najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym od 30 do 50% tej kwot w gospodarstwie wieloosobowym,

2) poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

1) do 10% w przypadku najemców, o których mowa w § 2 ust.4 pkt.1,

2) do 20% w przypadku najemców, o których mowa w § 2 ust.4 pkt.2.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,

2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt ludzi,

3) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osoba wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego przysługuje:

1) osobom niezbędnym dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje,

2) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,

3) osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,

4) osobom, posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym.

2. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w § 8 ust.1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wójta.

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

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

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

5. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,

2) ewentualności korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

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

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, oświadczenie o miejscu zamieszkania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło dochodów rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
- 7) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. W przypadku większej liczby chętnych do wynajmu tego samego lokalu powołuje się Komisję Mieszkaniową, która rozpatruje wnioski o najem lokalu.

4. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w drodze zarządzenia w składzie co najmniej 3 członków, w tym przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

5. Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu,
- 3) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

Rozdział 7

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

§ 7. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunku do najmu lokalu mogą wystąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. § 691 1 Kodeksu Cywilnego.

2. 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.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami wynajmującego.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 8. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się z co najmniej 7 osób.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 9. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz.1234 z póź. zm.) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny.