

UCHWAŁA NR V/29/15
RADY GMINY SIDRA

z dnia 22 czerwca 2015 r.

w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sidra na lata 2015 - 2019.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 21 ust. 1, 2 i 3 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sidra na lata 2015-2019 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sidra.

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

Przewodniczący Rady

Bogusława Czyżewska

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY NA LATA 2015 - 2019**

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1) Gminny zasób mieszkaniowy składa się z 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 668,0 m²

Lp.	Położenie lokali (adres)	Ilość lokali	Pow. użytkowa m ²	Rok budowy budynku	Stan techniczny budynku	Administrator
1	2	3	4	5	6	7
1.	Sidra ul.Grodzieńska3	3	100	przed 1939	dostateczny	ZOGKiM Sidra
2.	Sidra ul.Sokońska 3	1	51	przed 1939	dostateczny	ZOGKiM Sidra
3.	Sidra ul. Kalwińska 7	2	42	przed 1939	dostateczny	ZOGKiM Sidra
4.	Sidra ul.Rynkowa 1	2	52	przed 1939	dostateczny	ZOGKiM Sidra
5.	Sidra ul.Fabryczna 4	1	35	1968	dobry	ZOGKiM Sidra
6.	Sidra ul.Rynek 3	1	59	1989	dobry	ZOGKiM Sidra
7.	Nowinka 1 Szkoła podstawowa	2	96	1964	dobry	Dyrektor Szkoły Podstawowej w Majewie
8.	Sidra ul.Kolejowa 2/1	1	79	1961	dobry	ZOGKiM Sidra
9.	Sidra ul.Kolejowa	1	66	1961	dobry	ZOGKiM Sidra
10.	Sidra ul. Zielona 4	1	88	przed 1939	dostateczny	ZOGKiM Sidra
	Razem	15	668			

W posiadanych zasobach mieszkaniowych gminy brak jest wyodrębnionych lokali socjalnych.

2) Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	2015	15	668	
2.	2016	14	580	
3.	2017	12	494	
4.	2018	10	398	
5.	2019	8	346	

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych.

W latach 2015-2019 nie przewiduje się znacznego zwiększenia nakładów finansowych na remonty budynków mieszkalnych będących w zasobach mieszkaniowych gminy.

Każdym roku będą przeprowadzone bieżące naprawy, umożliwiające właściwe korzystanie z lokalu.

Potrzeby bieżących napraw i remontów będą opracowywane w każdym roku po przeprowadzonym przez administratora przeglądzie zasobów mieszkaniowych.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Lp.	Rok	Plan sprzedaży liczba lokali / m2
1	2	3
1.	2015	1/88
2.	2016	2/86
3.	2017	2/96
4.	2018	2/52
5.	2019	-

4. Zasady polityki czynszowej

- 1) Zgodnie z art.8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych w zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tekst ujednolicony(Dz.U.z 2014 poz.150) stawkę czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt w formie zarządzenia.
- 2) Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
- 3) W kosztach czynszu nie ujmuje się opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz opłat za odbiór nieczystości stałych i płynnych. Koszty te są pokrywane przez najemcę odrębnie.
- 4) Stawka czynszu za lokale mieszkalne może być podwyższana tylko raz w roku.
- 5) Stawka czynszu za lokal mieszkalny składa się:
 - a) z kwoty bazowej ustalonej przez Wójta
 - b) z czynników podwyższających stawkę czynszu:
 - za wyposażenie lokalu w łazienkę o 30%
 - za wyposażenie w centralne ogrzewanie o 30%
 - c) z czynników obniżających stawkę czynszu:
 - z powodu braku w lokalu wody z wodociągu o 15%
 - z powodu braku w lokalu urządzeń kanalizacyjnych o 15%

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zarząd i administrowanie budynkami i lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy prowadzić będą:

- 1) Zakład Obsługi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
- 2) Urząd Gminy
- 3) Dyrektor Szkoły Podstawowej.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie objętej planem będą dochody uzyskiwane z czynszów najmu. Przewiduje się też w wypadku wystąpienia ważnych potrzeb wyasygnowanie dodatkowych środków z budżetu gminy. Wysokość tych środków będzie uzależniona od możliwości finansowych gminy.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach ponoszonych na bieżącą eksploatację, remonty oraz modernizację lokali mieszkalnych i budynków.

Wysokość wydatków ponoszonych w kolejnych latach na eksploatację, remonty oraz modernizację lokali mieszkalnych i budynków będzie uzależniona od wpływów z opłat czynszu przez najemców lokali mieszkalnych. Środki z budżetu gminy stanowiąc będą część uzupełniającą planowanych na każdy rok remontów lokali.

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

- 1) Zintensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na maksymalnie korzystnych warunkach.
- 2) Dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej.
- 3) Czynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

ZASADY

WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SIDRA.

1. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) ustawie przez to rozumieć należy ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2014 r. Dz.U. poz. 150);
- 2) Wójcie, należy rozumieć Wójta Gminy Sidra;
- 3) Gminie, należy rozumieć Gminę Sidra;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy, należy rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Sidra;
- 5) Urzędzie Gminy, należy rozumieć Urząd Gminy Sidra;
- 6) wynajmującym, należy przez to rozumieć administratora lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.

3. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt.

4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez Gminę.

5. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony uprawnieni są wnioskodawcy, którzy są na stałe zameldowani na terenie gminy, a ponadto:

- 1) mieszkają w lokalu w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 7 ustawy oraz posiadają dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku nie przekraczający 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub,
- 2) mieszkają w budynkach, co do których została wydana ostateczna decyzja nakazująca jego rozbiorę lub
- 3) wnioskodawcy, którzy mieszkają w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania na pobyt stały lub,
- 4) wnioskodawcy dotknięci wypadkami losowymi.

6. Uprawnienia do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony posiadają również wnioskodawcy, którzy ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędni dla gminy.

7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w kolejności:

- 1) osobom dotkniętym wypadkami losowymi,
- 2) osobom niezbędnym dla gminy ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.
- 3) pozostałym osobom, spełniającym warunki wymienione w ust. 5.

8. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy ze zastępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy do innego lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu do którego nie uzyskał tytułu prawnego,

- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych, nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).
9. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.
10. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.
11. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zgody Wójta.
12. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy spełniający kryteria zawarte w pkt 5, których rodzina składa się z co najmniej 7 osób.
13. Ustala się społeczną kontrolę wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.
14. Społeczna kontrola, o której mowa w pkt 1 realizowana jest przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej Komisją, będącą organem doradczym i opiniodawczym Wójta.
15. Komisja składa się z minimum 4 osób, powoływanych przez Wójta, spośród przedstawicieli Rady Gminy i pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
- 1) Do zadań komisji należy w szczególności:
- a) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - b) opiniowanie wniosków złożonych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokali.
- 2) Szczegółowe zadania i zasady pracy komisji określi jej regulamin.
16. Wnioski spełniające wymogi niniejszych zasad poddawane są ocenie Komisji.
17. Na wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie spełniające wymogów uchwały odpowiedzi udzieli Wójt.
18. Projekt listy osób, którym należy wynająć lokal mieszkalny sporządza Wójt na podstawie opinii Komisji.
19. Projekt listy sporządza się po uzyskaniu wolnego lokalu.
20. Projekt listy podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przez okres minimum 7 dni.
21. Do projektu listy, w okresie jego ogłoszenia można wnieść uwagi, skargi i zastrzeżenia.
22. Ostateczną listę osób, którym należy wynająć lokal mieszkalny ustala Wójt, po rozpatrzeniu uwag, skarg i wniosków.
23. Wynajmujący podpisuje umowę z najemcą na podstawie ostatecznej listy w terminie 7 dni od jej otrzymania.
24. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami zastosowanie mają przepisy ustawy.