

**PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚNIADOWO NA LATA 2014-2020**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śniadowo na lata 2014 – 2020 określa kierunki działania mające na celu tworzenie warunków do realizacji ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych. W miarę potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

2. Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego istniejących zasobów oraz planowaną sprzedaż, z podziałem na kolejne lata
- 3) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 4) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami,
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 6) wysokość wydatków w kolejnych latach,
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Śniadowo;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Śniadowo;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śniadowo na lata 2014- 2020, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) lokalu - rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) lokalu socjalnym - rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 8) pomieszczeniu tymczasowym - rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 9) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Śniadowo składa się z 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 510,86 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 5 budynkach.

2. W posiadanym zasobie mieszkaniowym obecnie jest wyodrębniony 1 lokal socjalny.

3. Informacje o zasobie mieszkaniowym, położeniu lokali mieszkalnych oraz ich stanie technicznym zostały zawarte w tabeli nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokalu m <sup>2</sup>		Wypożyczenie w instalacje techniczne				Stan techniczny
			mieszkalny	socjalny	elektryczna	bieżąca woda	kanalizacja	co	
1.	Śniadowo ul. Rynek 1	10	243,40	-	tak	tak	tak	nie	zły
2.	Śniadowo ul. Łomżyńska 2	2	82,90	-	tak	tak	tak	nie	zły
3.	Stare Duchny 1	2	66,30	27,70	tak	tak	tak	nie	zły
4.	Wierzbowo 54	1	13,86	-	tak	tak	nie	nie	zły
5.	Szczepankowo 1	3	104,40	-	tak	tak	nie	nie	zły
Razem		18	510,86	27,70					

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach zawarta jest w tabeli nr 2.

Tabela nr 2.

Rok	Zasób ogółem			
	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
2014	17	483,16	1	27,70
2015	17	483,16	1	27,70
2016	17	483,16	1	27,70
2017	17	483,16	1	27,70
2018	17	483,16	1	27,70
2019	17	483,16	1	27,70
2020	17	483,16	1	27,70

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego istniejących zasobów oraz planowana sprzedaż, z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy.

2. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to budynki wymagające ciągłej konserwacji i remontów. Zakres remontów ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości oraz w celu utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonego. Brak środków finansowych w budżecie Gminy oraz niskie wpływy z czynszów ograniczają wykonanie remontów kapitalnych wszystkich budynków będących w złym stanie technicznym.

3. W latach 2014 – 2020 przewiduje się przeprowadzanie bieżących napraw, usuwania awarii oraz poprawę bezpieczeństwa w miarę posiadanych środków w budżecie Gminy.

4. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, ze względu na ograniczony ich zasób.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej

§ 4. 1. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

3. Stawka czynszu w lokalach socjalnych nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w zasobie Gminy.

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

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacyjnych budynku lub 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 dostawę lub odbiór.

6. Stawkę czynszu ustala się, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu zależne od wyposażenia lokalu lub mieszkania, jego stanu technicznego oraz położenia.

7. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali określa się na poziomie:

- 1) + 0,20 - lokal wyposażony w c.o.,
- 2) + 0,10 - lokal wyposażony w łazienkę i w.c.,
- 3) + 0,10 - lokal wyposażony w sieć wodociągową,
- 4) + 0,10 - lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną,
- 5) - 0,05 - wspólne wc.,
- 6) - 0,10 - brak bieżącej wody,
- 7) - 0,10 - lokal położony poza granicami miejscowości Śniadowo,
- 8) - 0,20 - zły stan techniczny budynku

8. Bazową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Śniadowo w drodze zarządzenia.

9. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 5. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach**

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym Programem będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali. Mogąca występować różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu Gminy.

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wydatki inwestycyjne**

§ 7. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków.

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

3. W okresie objętym programem nie planuje się zakupu i budowy nowych budynków i lokali.

4. Plan wydatków z podziałem na kolejne lata zawiera tabela nr 3.

Tabela nr 3.

<b>Rok</b>	<b>Koszty remontu bieżącego</b>	<b>Inwestycje/ koszty remontów kapitalnych</b>
------------	---------------------------------	--

2014	1 500 zł	-
2015	1500 zł	-
2016	1 500 zł	-
2017	1 600 zł	-
2018	1 700 zł	-
2019	1 800 zł	-
2020	2 000 zł	-

5. Kapitałny remont lokali stanowiących zasób Gminy przy ich stanie technicznym jest zbyt kosztowny w stosunku do uzyskanych efektów. W okresie objętym Programem planuje się wykonywanie remontów bieżących, których realizacja będzie miała na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. Gmina będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali i budynków, w których się one znajdują, w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od ich stopnia pilności.

### **Rozdział 8.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 8. 1. W okresie objętym planem nie przewiduje się remontów generalnych mieszkań w związku z czym nie zachodzi konieczność zamiany lokali związanych z remontem budynków i lokali.

2. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalania i egzekucji czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

## **ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŚNIAĐOWO**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1** Uchwała niniejsza reguluje zasady i tryb wynajmowania, rozpatrywania wniosków o najem oraz wzajemnych zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śniadowo.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) ustawie – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.),
- 2) Gminie – rozumie się przez to Gminę Śniadowo,
- 3) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Śniadowo,
- 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 2013r. poz. 966 z późn. zm.),
- 5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – rozumie się przez to dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania,
- 2) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Śniadowo, położonych w budynkach będących własnością Gminy,
- 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 uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia 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 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym .

4. Wysokość obniżki o której mowa w ust. 3 wynosi 20%.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

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

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą 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, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 3) osobom oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 4) osobom, dotychczas zajmującym lokal znajdujący się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy lub stanem technicznym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) utraciły swoje mieszkania w skutek klęski żywiołowej.

3. 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 m<sup>2</sup> powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

### **Rozdział 5.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

**§ 5. 1.** Najemca może dokonywać 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 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

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 udzieleniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

- 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,
- 2) ewentualność 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. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,

- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło 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,
- 8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt.

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

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.

5. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych spośród przedstawicieli Rady Gminy i pracowników Urzędu Gminy oraz Ośrodka Pomocy Społecznej.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 7. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić 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 osoby zajmujące lokal.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 8. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> 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 nieuregulowanych 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 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny.