

UCHWAŁA NR XXIII.157.2021
RADY GMINY ŚNIADOWO

z dnia 18 lutego 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śniadowo na lata 2021 – 2030 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713 z późn. zm.) w związku z 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 2020 r. poz.611 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śniadowo na lata 2021-2030” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śniadowo, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚNIADOWO NA LATA 2021-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śniadowo na lata 2021 – 2030 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 „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śniadowo na lata 2021- 2030”, 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 2020 r. poz.611 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 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 444,56 m², znajdujących się w 4 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 ²		Wyposażenie w instalacje techniczne				Stan techniczny
			mieszkalny	socjalny	elektryczna	bieżąca woda	kanalizacja	co	
1.	Śniadowo ul. Rynek 1	10	219,30	24,10	tak	tak	tak	nie	średni
2.	Śniadowo ul. Łomżyńska 2	2	82,90	-	tak	tak	tak	nie	dobry
3.	Szczepankowo 1	3	81,90	22,50	tak	tak	nie	nie	średni
4.	Wierzbowo 54	1	-	13,86	tak	tak	nie	nie	zły
Razem		16	384,10	60,46					

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 ²)	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)
2021	13	384,10	3	60,46
2022	13	384,10	3	60,46
2023	13	384,10	3	60,46
2024	13	384,10	3	60,46
2025	13	384,10	3	60,46
2026	13	384,10	3	60,46
2027	13	384,10	3	60,46
2028	13	384,10	3	60,46
2029	13	384,10	3	60,46
2030	13	384,10	3	60,46

Rozdział 3.

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający 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 pogorszonej. Ograniczone środki finansowe w budżecie Gminy oraz niskie wpływy z czynszów ograniczają wykonanie remontów kapitalnych wszystkich budynków będących w średnim stanie technicznym.

3. W latach 2021– 2030 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 1m² 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) + 0,50 zł. – lokal wyposażony w c.o.,

2) + 0,40 zł. – lokal wyposażony w łazienkę i w.c.,

3) + 0,20 zł. – lokal wyposażony w sieć wodociągową,

4) + 0,20 zł. – lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną,

5) – 0,05 zł. - wspólne w.c.,

6) – 0,10 zł. – brak bieżącej wody,

7) – 0,20 zł. – bardzo zły stan techniczny budynku.”

Bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Śniadowo w drodze zarządzenia.

8. 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.

5. Tabela nr 3.

Rok	Koszty remontu bieżącego	Inwestycje/ koszty remontów kapitałnych
2021	6 000,00	-
2022	3 500,00	-
2023	3 500,00	-
2024	3 500,00	-
2025	4 000,00	-
2026	4 500,00	-
2027	4 500,00	-
2028	4 500,00	-
2029	4 500,00	-
2030	4 500,00	-

6. Kapitałny remont lokali stanowiących zasób Gminy przy ich stanie technicznym jest zbyt kosztowny w stosunku do uzyskanych efektów, jednak jeżeli zaistnieje sytuacja, że taki remont jest niezbędny w lokalu Gmina go przeprowadzi. 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. Gmina jednak nie wyklucza przeprowadzania większych remontów budynków komunalnych przy ewentualnym pozyskaniu środków zewnętrznych lub ze środków własnych.

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 ŚNIAADOWO

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 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020 r. poz.611 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 2019 r. poz.2133 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 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² 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 m² powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 5. 1. Najemca może wnioskować o dokonanie 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 lokalu w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² 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 przydziału najmu lokali upoważniony jest Wójt.

3. Wójt powołuje Komisję Mieszkaniową, która rozpatruje wnioski o najem lokalu.

4. 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 Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.
- 3) przedstawienie do zatwierdzenia Wójtowi protokołu z posiedzenia Komisji w którym przedstawia swoje opinie i uwagi do złożonych wniosków o najem lokali.

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 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 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).