

UCHWAŁA NR XXII/115/08

RADY GMINY ŚNIADOWO

z dnia 20.10.2008r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

Na podstawie art. 21 ust 1_3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminny i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, zm. Dz. U. 06.86.602, Dz. U. 06.94.657, Dz. U. 06.167.1193, Dz. U. 06.249.1833, Dz. U. 07.128.902, Dz. U. 07.173.1218), uchwala się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śniadowo, oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące załącznik Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

Niniejsza uchwała stanowić będzie program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śniadowo w latach 2008-2012.

§ 3

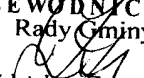
Traci moc uchwała Nr XXXV/155/02 Rady Gminy Śniadowo z dnia 15 lutego 2002 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Śniadowo.

§ 5

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Zdzisław Zaremba

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/115/08
RADY GMINY ŚNIADOWO**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY ŚNIADOWO NA LATA 2008 - 2012.**

I. Gminy zasób mieszkaniowy składa się z 14 lokali mieszkalnych położonych:

- 1) Śniadowo, ul. Rynek 1, 10 lokali mieszkalnych,
- 2) Śniadowo, ul. Łomżyńska 2, 2 lokale mieszkalne,
- 3) Śniadowo, ul. Szosowa 70, 1 lokal mieszkalny,
- 4) Śniadowo, ul. Stara Stacja 1, 1 lokal socjalny.

Z mieszkaniowego zasobu Gminy Śniadowo wydziela się:

- 1) 13 lokali mieszkalnych,
- 2) 1 lokal socjalny.

Opis stanu technicznego budynku:

Lp.	Położenie lokali	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Planowane remonty	Termin realizacji
1	Śniadowo, ul. Rynek 1	10	wymaga remontu	Przebudowa i nadbudowa budynku	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych
2	Śniadowo, ul. Łomżyńska 2	2	wymaga remontu	Wykonanie elewacji z dociepleniem budynku, wymiana stolarki drzwiowej, itp.	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych
3	Śniadowo, ul. Szosowa 70	1	wymaga remontu	Ogólny remont mieszkania, bieżące naprawy	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych
4	Śniadowo, ul. Stara Stacja 1	1	wymaga remontu	Ogólny remont mieszkania, bieżące naprawy	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych

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

Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych przez Gminę Śniadowo.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

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

3. 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. Stawka czynszu na lokale mieszkalne ulegać może raz w roku podwyższeniu.

4. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek - chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki wyniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Lokal wyposażony w c.o.	20
2.	Lokal wyposażony w łazienkę i w.c.	10
3.	Lokal wyposażony w sieć wodociagową	10
4.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	10

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Brak w lokalu sieci wodociagowej	10
2.	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10
3.	Brak w lokalu c.o.	10
4.	Brak w lokalu łazienki i w.c.	10

5. Ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkalnym.

6. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt Gminy Śniadowo w drodze zarządzenia.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

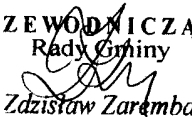
Zakłada się zmianę sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, a mianowicie przekazanie w zarząd mieszkaniowego zasobu gminy Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Śniadowie.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszów najmu. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie dodatkowych środków finansowych

VII. Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalona na podstawie informacji sporządzonej corocznie przez zarządcę.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Zdzisław Zaremba

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXII/115/08
RADY GMINY ŚNIADOWO
Z DNIA**

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Śniadowo.**

Rozdział I

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu
na czas nieoznaczony.**

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku ustalonego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem.

- 1/ lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony, określa się jako średni dochód miesięczny nie wyższy niż 150% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku;
- 2/ lokalu socjalnego, określa się jako średni dochód miesięczny nie wyższy niż 75% najniższej emerytury przypadającej na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku.

Rozdział II

Warunki pierwszeństwa uzyskania w najem lokalu mieszkaniowego Gminy.

Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikują się następujący wnioskodawcy:

1/ najemcy lokali mieszkalnych na podstawie umowy na czas nieoznaczony zajmujący lokale o powierzchni mniejszej niż 5m powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę w wieloosobowych gospodarstwach domowych lub mniej niż 10m w gospodarstwach jednoosobowych.

2/ Najemcy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego:

- 1) nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5m lub 10m powierzchni mieszkalnej.
- 3) dotychczas zajmowany lokal znajduje się w budynku, co do którego wydana została ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę.

2. Uprawnienia określone w ust. 1 nie obejmują:

- 1) osób, które posiadają zaległości z okresu ostatnich dwóch lat, w regulowaniu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego
- 2) osób, w stosunku, do których sąd orzekł o obowiązku opróżnienia lokalu z powodu:

- a) dewastacji lokalu,
 - b) nieopłacenia czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,
 - c) znęcanie się nad rodziną.
3. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które:
- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) są zameldowane na pobyt stały w gminie Śniadowo przez okres co najmniej 4 lata poprzedzające złożenie wniosku o najem lokalu socjalnego i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy, za ich dochód kwalifikuje się, do najmu lokalu socjalnego,
 - 3) utraciły swoje mieszkania wskutek klęski żywiołowej.
4. Umowy najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śniadowo.

- 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.
- 2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5m powierzchni łącznej pokoi.
- 3. Koszty związane z dokonywaniem 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 mieszkania.

Rozdział V

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali.

- 1. Najem lokali następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.
- 2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
 - 3) źródło, wysokość uzyskiwanych dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
 - 4) określenie obecnych warunków lokalnych,
 - 5) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
 - 6) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
 - 7) inne warunki motywujące potrzeby najmu,
 - 8) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Wójt Gminy Śniadowo powołuje społeczną komisję mieszkaniową na okres 5 lat, do jej zadań należy:
 - 1) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu lub zmiany lokalu,
 - 2) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez wnioskodawcę,
 - 3) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lub zmianę lokalu i przedkładanie opinii Wójtowi Gminy Śniadowo,
4. Ewidencję wniosków prowadzi Urząd Gminy Śniadowo.

Rozdział VI

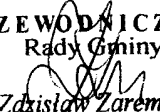
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy:

1. Z osobami, które po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę pozostały w lokalu mieszkalnym, a nie wstąpiły w stosunku najmu, może być zawarta umowa najmu zajmowanego mieszkania, jeżeli wobec tych osób ciążył na zmarłym obowiązek alimentacyjny i osoby te zamieszkiwały w lokalu od co najmniej 5 lat.
2. Osoby, które pozostały po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę i nie wstąpiły w stosunku najmu lub którym odmówiono zawarcia umowy na podstawie ust. 1, powinni opuścić lokal w ciągu 1 miesiąca na własny koszt.
3. Najemca opuszczający wynajmowany lokal bez rozwiązania umowy najmu pozostawiający tam osoby nieuprawnione w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania od wynajmującego opróżnić lokal.
4. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt Gminy Śniadowo opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami wynajmującego.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym załączniku do uchwały obowiązują przepisy wymienione wyżej ustawy oraz Kodeksu Cywilnego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Zdzisław Zaremba