

U C H W A Ł A Nr XXX.0007.228.2017

Rady Gminy w Siennicy

z dnia 9 listopada 2017 roku

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na lata 2018-2022” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2, 3, 4 i 5, art. 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.) - Rada Gminy w Siennicy uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na lata 2018-2022”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siennica.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

AGNIESZKA USZKAŃSKA
radca prawny
14a/59/137

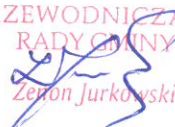
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Zerbon Jurkowski

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXX.0007.228.2017 Rady Gminy w Siennicy z dnia 9 listopada 2017 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na lata 2018-2022” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”.

Zgodnie z art. 21. ust. 1 pkt 1 i 2 i ust. 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 2016r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat oraz uchwalić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W związku zbliżającym się upływem okresu obowiązywania uchwały nr XIV/97/2012 Rady Gminy w Siennicy z dnia 23 lutego 2012 roku w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na lata 2012-2017” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy” wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Zenon Jurkowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na
lata 2018-2022

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica obejmuje lata 2018-2022.
2. Dla opracowania prognozy przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Siennica, według stanu na dzień 31 października 2017 roku.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne
i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siennica wchodzi lokales położone w budynkach:
 - 1) przy ul. Akacyjowej 2A w Siennicy,
 - 2) w Nowym Zglechowie 27,
 - 3) przy ul. Leśnej w Siennicy.

§ 3.

Zasób mieszkaniowy Gminy oraz stan techniczny budynków i lokales przedstawiają poniższe tabele.

1. Lokale mieszkalne

Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Stan techniczny lokalu
Siennica ul. Akacyjowa 2A:	-----	-----
lokal 2A m. 4	41,66	dobry
lokal 2A m. 5	59,25	dobry
lokal 2A m. 1	67,04	dobry
lokal 2A m. 3	43,36	dobry
lokal 2A m. 2 wraz pomieszczeniem przynależnym do lokalu (garaż)	67,56 + 12m ²	dobry
Stan techniczny budynku dobry – budynek murowany, piętrowy, podpiwniczony. Na parterze znajduje się przychodnia lekarska na piętrze mieszkania. W 2017 roku była wykonana termomodernizacja i remont budynku, w 2016 roku był wykonany remont i termomodernizacja dachu na budynku, w 2015 roku była wykonana wymiana okien na piętrze.		

2. Lokale socjalne

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Stan techniczny lokalu
1.	Nowy Zglechów 27	2 lokale	-----
	lokal 1	53,00	dobry
	lokal 2	39,00	dobry
Stan techniczny budynku dobry – Budynek murowany, parterowy, niepodpiwniczony, z dachem dwuspadowym. Dach pokryty blachą. Poddasze nieużytkowe. Elementy konstrukcji w dobrym stanie – naprawa bieżąca.			
2.	Siennica ul. Leśna	2 kontenery	-----
		12,60	dobry
		12,60	dobry
Stan techniczny dobry – nowe kontenery zakupione w 2017 roku.			

§ 4.

W latach obowiązywania planu wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Siennica, może ulec zwiększeniu.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 5.

1. W latach 2018-2022 przewiduje się w miarę możliwości finansowych Gminy przeprowadzenie bieżących remontów budynków, umożliwiających utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację.
2. Wójt Gminy w zależności od potrzeb zabezpiecza w projekcie budżetu Gminy środki finansowe z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.

Na wniosek Wójta Gminy zawierający pełne uzasadnienie, Rada Gminy będzie decydować każdorazowo o przeznaczeniu lokali do sprzedaży, przez podjęcie uchwały.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7.

1. Czynsz najmu w lokalach stanowiących własność gminy jest ustalany na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.), zgodnie z zasadami polityki czynszowej, ujętymi w wieloletnim programie.
2. Gmina Siennica prowadzi politykę czynszową zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i stopniowo podwyższającym standard mieszkań i budynków.
3. Stawkę podstawową czynszu najmu za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego w drodze zarządzenia ustala Wójt Gminy Siennica, nie częściej niż co 6 miesięcy.
4. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy ustalać się będzie na podstawie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę z uwagi na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

5. Czynniki obniżającymi wartość stawki czynszu są:
 - a) brak ciepłej wody - 10%
 - b) brak instalacji c.o. - 10%
 - c) brak łazienki - 10%
6. Lokator oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od wynajmującego (tj. za dostawę energii elektrycznej, zimnej wody, za kanalizację lub wywóz nieczystości płynnych oraz za odbiór odpadów komunalnych).
7. Zakłada się, że w latach funkcjonowania niniejszego programu, stawka czynszu będzie podwyższana po analizie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Siennica.

Rozdział VI

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

§ 8.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy.
2. Na lata 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz inne środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział VIII

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

§ 10.

Planowana wysokość wydatków w latach 2018-2022:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy	Planowana wysokość wydatków w poszczególnych latach				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	69 000,00zł	69 000,00zł	70 000,00zł	71 000,00zł	71 000,00zł
2.	Koszty remontów bieżących	1 000,00zł	1 000,00zł	1 500,00zł	2 000,00zł	2 000,00zł
3.	Koszty modernizacji	2 000,00zł	2 000,00zł	2 500,00zł	3 000,00zł	3 000,00zł
4.	Wydatki inwestycyjne	20,000,00zł	0	0	0	0
Razem:		92 000,00zł	72 000,00	74 000,00	76 000,00zł	76 000,00zł

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11.

1. W latach 2018-2022 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Siennica, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.
2. W sprawach nie ujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Zenon Jurkowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Gmina Siennica, zwana dalej „Gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siennica wchodzi lokales mieszkalne oraz socjalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.
3. Lokales mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej.

Rozdział II

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego

§ 2.

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Za dochód, w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, ustalony według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3.

Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu, którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki,
- 3) zamieszkują w lokalu który nie spełnia wymogów budynków mieszkalnych.

Rozdział IV

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

§ 4.

Bez względu na wysokość dochodu i dotychczasowe warunki zamieszkania, umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych na czas oznaczony mogą być zawierane w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmującymi lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia i mienia,
- 3) wnioskującymi o zamianę lokali,
- 4) zamieniającymi się lokalami między sobą,
- 5) pozostałymi w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, który został zwolniony w wyniku śmierci najemcy.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5.

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie oraz zgody Wójta Gminy.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 6.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w Urzędzie Gminy Siennica.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą.
3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym są wolne lokale mieszkalne.
4. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony podejmuje Wójt Gminy Siennica.
5. Szczegółowy zakres obowiązków wynajmującego i najemcy określa każdorazowo umowa najmu.
6. Wójt Gminy podaje do publicznej wiadomości informację o lokalach i osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego poprzez zamieszczenie jej na BIP i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Siennica.

Rozdział VII

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

§ 7.

1. Jeżeli w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy pozostały osoby bliskie najemcy, Wynajmujący zawrze umowę najmu z tymi osobami, jeżeli:
 - 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci co najmniej przez okres 3 lat,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Osoby bliskie pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając wniosek według postanowień niniejszej uchwały.
3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli najemca opuszczający mieszkanie ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz jeżeli wyprowadził się do lokalu lub domu, którego stał się właścicielem lub współwłaścicielem.
4. Osoby, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wstąpią po śmierci głównego najemcy, powinny lokal opuścić w ciągu trzech miesięcy od wezwania ich przez wynajmującego.
5. Osobą bliską jest osoba w rozumieniu art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2017 r., poz. 459).

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 8.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) oraz Kodeksu Cywilnego.