

U C H W A Ł A Nr XXX.0006.229.2017
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 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

WOJ
Grzegorz Zieliński

Uzasadnienie

Do projektu Uchwały Nr XXX.0006.24P.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.


Grzegorz Zieliński

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 lokale 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 lokali 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 ujmuje 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.

O przeznaczeniu lokali do sprzedaży każdorazowo będzie decydować, w formie uchwały Rada Gminy na wniosek Wójta Gminy zawierający pełne uzasadnienie.

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 właściciela tj.: za dostawę energii elektrycznej, zimnej wody, 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.


Grzegorz Zieliński

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 lokale mieszkalne oraz socjalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.
3. Lokale 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.

1. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:
 - a) posiadają metraż lokalu, którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki,
 - c) 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.

1. Bez względu na wysokość dochodu i dotychczasowe warunki zamieszkania, umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych mogą być zawierane w pierwszej kolejności z osobami:
 - a) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - b) zajmującymi lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia i mienia,
 - c) wnioskującymi o zamianę lokali,
 - d) zamieniającymi się lokalami między sobą,
 - e) 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:
 - a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci co najmniej przez okres 3 lat,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - c) 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.

WÓJT
Grzegorz Zieliński