

**UCHWAŁA NR V/43/19  
RADY MIEJSKIEJ W CZYŻEWIE**

z dnia 15 marca 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Czyżew na lata 2018 – 2022**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994<sup>1)</sup>) oraz art.21 ust.1. pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1234<sup>2)</sup>)

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czyżew na lata 2018 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czyżewa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVII/196/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czyżew na lata 2013 – 2017 ( Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 2152 oraz z 2017 r. poz. 4194)

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Witold Sienicki**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432 i 2500.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1496.

Załącznik do uchwały Nr V/43/19  
Rady Miejskiej w Czyżewie  
z dnia 15 marca 2019 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZYŻEW NA LATA 2018 – 2022**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Program określa racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków związanych z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami oraz wydatków inwestycyjnych,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa bez bliższego określenia o:

- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 10) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czyżew,
- 11) burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Czyżewa.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

§ 3. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna ocena stanu technicznego lokali:

- 1) budynki i lokale mieszkalne :

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Czyżew ul. Zarzecze 12/7	1	59,64	bardzo dobry
2.	Czyżew ul. Zarzecze 15/1	2	68,20	słaby
3.	Czyżew ul. Zarzecze 11/3	1	86,60	słaby
4.	Czyżew ul. Polna 3	1	96,00	dobry
5.	Czyżew ul. Kusocińskiego 55	3	77,00	słaby
6.	Czyżew ul. Polna 5B (ośrodek zdrowia)	1	44,95	bardzo dobry
7.	Rosochate Kościelne ul. Wierzbowa 8	2	112,00	dobry
8.	Rosochate Kościelne ul. Mazowiecka 5 (szkoła)	2	115,00	dobry

9.	Rosochate Kościelne ul. Wierzbowa 10 (ośrodek zdrowia)	1	88,03	dobry
10.	Czyżew ul. Szkolna 28	1	21,60	słaby
11.	Czyżew Ruś Wieś 11	1	94,00	bardzo dobry
12.	Dąbrowa Kity 7	1	51,59	słaby
	<b>Razem</b>	<b>17</b>	<b>914,61</b>	

2) lokale socjalne :

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Czyżew ul. Szkolna 28	2	39,00	słaby
2.	Czyżew ul. Mickiewicza 11	7	200,00	słaby
	<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>239,00</b>	

§ 4. Lokale wymienione w § 3 pkt. 1 oznaczone liczbami porządkowymi: 4,8 i 9 przeznacza się w pierwszej kolejności do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne gminie, w tym w szczególności zatrudnianym w oświacie, kulturze, administracji samorządowej i służbie zdrowia.

§ 5. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczane na lokale socjalne.

§ 6. 1. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku budowy, przejęcia, sprzedaży lub rozbiórki przez gminę budynków lub lokali mieszkalnych.

2. Przewiduje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu :

1) lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
2018	17	914,61
2019	16	854,97
2020	16	854,97
2021	16	854,97
2022	16	854,97

2) lokale socjalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
2018	9	239,00
2019	9	239,00
2020	9	239,00
2021	9	239,00
2022	9	239,00

### Rozdział 3.

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

§ 7. 1 Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

2. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania lokali i ich remontów.

3. Niezbędne remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych będą ujmowane w wykazie zadań inwestycyjnych budżetu gminy na dany rok.

## **Rozdział 4.** **Planowana sprzedaż lokali**

§ 8.1 W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego wymienionego w § 3 pkt. 1 oznaczonego liczbą porządkową 1.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

## **Rozdział 5.** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. 1. Ustala się czynsz za budynki i lokale mieszkalne oraz za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

§ 10. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego lub budynku związanych z dostawą niezbędnych mediów i usług, jeżeli ich dostawa jest zapewniona w umowie najmu.

2. Opłaty związane z eksploatacją lokalu niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11. 1. Stawkę podstawową czynszu ustala burmistrz w formie zarządzenia.

2. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulec raz w roku waloryzacji.

§ 12. 1. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

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

§ 13. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu :

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1	lokal położony w miejscowości Czyżew będącej siedzibą gminy	10
2	lokal wyposażony w c.o.	10
3	lokal wyposażony w sieć wodociągową	5
4	lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	5
5	budynek wybudowany po 1970 r. Stan techniczny dobry	5

2) czynniki obniżające stawkę czynszu :

Lp.	Czynnik	%
1.	lokal położony poza siedzibą gminy	10
3.	brak w lokalu sieci wodociągowej	10
4.	brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10
5.	brak w lokalu c.o.	5
6.	brak w lokalu łazienki	5
7.	budynek wybudowany przed 1970 r.	5

2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14. 1 Czynsz ustalony dla danego lokalu może być obniżony na wniosek najemcy jeżeli spełnione są następujące warunki:

1) dochód na osobę w rodzinie najemcy nie przekracza kryterium dochodowego na osobę w rodzinie, o którym mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1508 ze zmianami),

2) w rodzinie najemcy występuje bezrobocie, niepełnosprawność, ciężka lub długotrwała choroba lub gdy wystąpiło zdarzenie losowe.

2. Decyzje o obniżeniu czynszu na dany okres podejmuje burmistrz w formie zarządzenia.
3. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50 % jego wartości.
4. Najemca jest obowiązany powiadomić burmistrza o ustaniu przyczyn, na podstawie których nastąpiło obniżenie czynszu.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 15. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza burmistrz.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na :

- 1) zawieraniu umów najmu lokali,
- 2) naliczaniu czynszu,
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach,
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018 - 2022

§ 16. . Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała rady.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 17.1 Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu najmu, o którym mowa w rozdziale 5.

2. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych , w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie dodatkowych środków z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

#### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków związanych z eksploatacją , remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami oraz wydatków inwestycyjnych**

§ 18. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków oraz koszty adaptacji nowych lokali.

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

#### **Rozdział 9.**

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

§ 19. 1. Ze względu zły stan części lokali podejmowane są starania dotyczące budowy wielorodzinnego bloku komunalnego.

2. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.

3. Nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zamiennych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Witold Sienicki**