

**UCHWAŁA Nr XXI.137.2016**  
**RADY GMINY KOWAŁA**  
**28 kwietnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kowala na lata 2016 – 2026" oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 21 ust. 1, 2, 3, 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) Rada Gminy Kowala uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kowala na lata 2016 – 2021 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

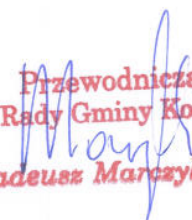
Traci moc Uchwała Rady Gminy Kowala nr XIV/67/2012 z dnia 27.01.2012 r.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

**§ 4.**

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

  
**Przewodniczący**  
**Rady Gminy Kowala**  
**Tadeusz Marczykowski**

Załącznik do Uchwały Rady Gminy Kowala  
nr XXI.136.2016 z dnia 28.04.2016 r.

Mieszkańciowi zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

Lp.	Adres	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu	Ilość pokoi w lokalu	Charakter lokalu	Stan techniczny lokalu	Odrębna łazienka	Samodzielne ogrzewanie lokalu	Docieplony budynek
1	Lokal przy	105 m 1	65,5	3	mieszkalny	dobry	tak	nie	tak
2	Samodzielnym	105 m 2	66	3	mieszkalny	dobry	tak	nie	tak
3	Publicznym Ośrodkiem	105 m 3	40	2	mieszkalny	dobry	tak	nie	tak
4	Zdrowia w Kowali	105 m 4	38,5	2	mieszkalny	dobry	tak	nie	tak
5	Lokal przy Publicznej	103 m 1	30	1	mieszkalny	dostateczny	nie	nie	tak
6	Szkole Podstawowej	103 m 2	39,1	2	mieszkalny	dostateczny	tak	nie	tak
7	w Kowali	103 m 3	30	1	mieszkalny	dostateczny	nie	nie	tak
8		103 m 4	39,1	2	mieszkalny	dostateczny	tak	nie	tak
9		103 m 5	30	1	mieszkalny	dostateczny	nie	nie	tak
10		103 m 6	39,1	2	mieszkalny	dostateczny	tak	nie	tak
11	Lokal przy Publicznej Szkole Podstawowej w Młodocinie Mniejszym	47 m 1	45,37	3	mieszkalny	dostateczny	tak	nie	nie
12	Lokal przy Publicznej Szkole Podstawowej w Bardzicach	15	54,1	2	mieszkalny	dostateczny	tak	nie	nie
13	Kosów	56D	63,5	2	mieszkalny	dostateczny	tak	tak	nie

Aktualnie gmina posiada 13 lokali mieszkalnych w tym:

- przy Samodzielnym Publicznym Ośrodku Zdrowia w Kowali – 4 lokale,
- przy Publicznej Szkole Podstawowej w Kowali – 6 lokali,
- przy Publicznej Szkole Podstawowej w Młodocinie Mniejszym – 1 lokal,
- przy Publicznej Szkole Podstawowej w Bardzicach – 1 lokal,
- samodzielny budynek – Kosów 56 D – 1 lokal,

w tym:

- 1 pokojowych – 3,
- 2 pokojowych – 7,
- 3 pokojowych – 3,
- 4 pokojowych – 0,

Lokali socjalnych – 0.

Pomieszczeń tymczasowych – 0.

Dwa lokale przy Publicznej Szkole Podstawowej w Mazowszanach i jeden lokal przy Publicznej Szkole Podstawowej w Młodocinie Mniejszym przekazuje się do wykorzystania na cele statutowe tych jednostek, a jeden budynek mieszkalno-gospodarczy w Kowali przekazuje się na potrzeby gospodarcze Urzędu Gminy Kowala.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 580,27m<sup>2</sup>.

Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Stan 3 lokali można określić jako dobry zaś 10 jako dostateczny tj. wymagają remontu lub docieplenia. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu mieszkaniowego lokali i przeznaczenie ich na lokale socjalne.

#### 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Rodzaj lokalu	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
mieszkalny	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
socjalny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
razem	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13

#### 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

- Remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wymaga około 50% ogólnego zasobu.
- W zakres prac remontowych wchodzi:
  - naprawa instalacji elektrycznej i wod-kan w tym wymiana grzejników, - lokale przy SP ZOZ w Kowali,
  - naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, w lokalach w Kowali, Młodocinie Mniejszym, w Bardzicach,
  - odnowa i naprawa elewacji budynków oraz dachów – w lokalach w Bardzicach, Młodocinie Mniejszym, Kowali i Kosowie,
- Realizacja remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

w latach	2016/2017	2018/2019	2020/2021	2022/2023	2024/2025	2026
Prognoza remontów poszczególnych lokali	lokale przy SP ZOZ w Kowali,	Lokal w Kosowie	Lokal w Młodocinie Mniejszym	Lokale przy PSP w Kowali	Lokal w Bardzicach	Lokal w Kosowie

3. Planowana sprzedaż lokali.

W latach 2016 - 2026 nie planuje się sprzedaży lokali.

4. Zasady polityki czynszowej.

a/ W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się podstawową stawkę czynszu stanowiącą 100% czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz obniżoną o 0,5% w lokalach o obniżonym standardzie tj.

- brak wyodrębnionej łazienki,
- samodzielne ogrzewanie budynku,
- nie posiadających docieplonej elewacji budynku.

b/ Stawki czynszu ustala Wójt Gminy w oparciu o uchwałę Rady Gminy Kowala zatwierdzającą "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016 - 2026".

c/ Wójt Gminy Kowala może dokonywać obniżek czynszu w stosunku do najemców o dochodach wynoszących do 75%

najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

d/ Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być

dokonywane częściej niż raz w roku a podwyżka czynszu nie może być większa niż 10%.

e/ Wójt Gminy może corocznie dokonać podwyżki czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem

w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy.

Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Urząd Gminy w Kowali, który prowadzi ewidencję lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych, natomiast jednostki organizacyjne posiadające trwałe zarząd nad budynkami, w których znajdują się lokale mieszkalne prowadzą dokumentację związaną z najmem lokali.

a/ Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wynajmowane osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w pierwszej kolejności:

- w których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury podanej przez Fundusz Ubezpieczeń Społecznych w gospodarstwie jednoosobowym,

- w których dochód średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury podanej przez Fundusz Ubezpieczeń Społecznych, w gospodarstwie wieloosobowym,



## 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach

ROK	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Planowane wydatki na remonty i modernizację lokali mieszkalnych	6 tys.	5 tys.	5 tys.	5 tys.	5 tys.	5 tys.	5 tys.	5 tys.	5 tys.	5 tys.

## 8. Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

a. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt kierując się racjonalną gospodarką

poprzez obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywania niezbędnych prac remontowych.

b. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt.

c. Obsługę lokali znajdujących się przy jednostkach organizacyjnych przejętych w trwałą zarząd prowadzi dana jednostka.

9. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą spełniającą kryteria pkt. 5.

10. Umowa najmu może być zawarta z osobami które:

a) są pełnoletnie i pozostali w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi, chyba, że najemca zamieszkał w lokalu znajdującym się w tej samej lub bliskiej miejscowości, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia mieszkalna zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5m<sup>2</sup> na osobę. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie ma tytułu prawnego do innego lokalu,

b) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).

11. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

a) wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów,

b) wnioski o najem lokali rozpatrywane są przez Wójta Gminy,

c) kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja Oświaty, Kultury, Sportu, Turystyki i Promocji Rady Gminy Kowala.

Przewodniczący  
Rady Gminy Kowala  
*Marczykowski*  
Tadeusz Marczykowski