

**UCHWAŁA NR XXII/148/13  
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE**

z dnia 10 maja 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szepietowo w latach 2013 - 2017 oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z . 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567 ) w związku z art. 21, ust.1, pkt. 1 i 2, ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, 1342; z 2012, poz. 951) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szepietowo na lata 2013 – 2017 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady

**Witold Moczydłowski**

**Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy szepietowo na lata 2013-2017****Rozdział 1****Przepisy ogólne.**

1. Program określa racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami socjalnymi.

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- ustawie o ochronie lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szepietowo,
- burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Szepietowa.

**Rozdział 2****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

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

a) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	<b>Ośrodek Zdrowia w Szepietowie</b>	3	167,49	
	lokal nr 1	1	49,48	bardzo dobry
	lokal nr 2	1	64,90	bardzo dobry
	lokal nr 3	1	53,11	bardzo dobry
2.	<b>Szkoła Podstawowa Wyliny Ruś</b>	2	89,78	
	lokal nr 1	1	56,48	dobry
	lokal nr 2	1	33,30	dobry
3.	<b>Szkoła Podstawowa Wojny Krupy</b>	2	100,00	
	lokal nr 1	1	50,00	dobry
	lokal nr 2	1	50,00	dobry
	<b>Razem</b>	<b>7</b>	<b>357,27</b>	

b) lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
		0		
	<b>Razem</b>	<b>0</b>		

c) budynki i lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy:

- budynki i lokale opisane w pkt. a liczbą porządkową 2 i 3 są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty,

- lokale opisane w pkt.a liczbą porządkową 1. są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie usług medycznych.

2. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

a) lokale mieszkalne:

<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali (m<sup>2</sup>)</b>
2013	7	357,27
2014	7	357,27
2015	7	357,27
2016	7	357,27
2017	7	357,27

b) lokale socjalne:

<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali</b>
2013	2. (lokale do przejęcia od PKP w budynku przy. ul. Mazowieckiej w Szepietowie )	
2014	3. (lokal w Dąbrówce Kościelnej)*	
2015	3	
2016	3	
2017	3	

\* lokal do adaptacji w budynku gospodarczym na terenie Szkoły Podstawowej w Dąbrówce Kościelnej

### **Rozdział 3**

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

1. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

- koszt remontu budynku przy ul. Mazowieckiej w Szepietowie na lata 2014-2015 planuje się na około 50.000 zł,

- koszt adaptacji budynku gospodarczego w Dąbrówce Kościelnej na lata 2014-2017 planuje się na kwotę 20.000 zł.

2. Zobowiązuje się Burmistrza do dokonywania raz w roku oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a następnie na podstawie zebranych informacji dokonania analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali i budynków wraz z zestawieniem zakresu i kosztów do ich wykonania.

### **Rozdział 4**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

<b>Rok</b>	<b>Plan sprzedaży (liczba lokali i położenie)</b>	<b>Stan zasobów na koniec roku</b>
2013	0	7
2014	0	7
2015	0	7
2016	0	7
2017	0	7

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się czynsz:
  - a) za budynki i lokale mieszkalne,
  - b) za lokale socjalne.
2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.
3. Opłaty 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.
4. Stawkę podstawową czynszu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
5. Podstawowa stawka czynszu określona w pkt. 4 będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez GUS.
6. Zmiana wysokości stawki podstawowej czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 5 nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej.
7. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
8. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek - chyba, że strony postanowią inaczej niż w umowie.
9. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:
  - a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1.	lokal położony w miejscowości Szepietowo będącej siedzibą gminy	15
2.	lokal wyposażony w c.o.	20
3.	lokal wyposażony w sieć wodociągową	20
4.	lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	10
5.	budynek wybudowany po 1970 r. Stan techniczny dobry	10

- b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1.	lokal położony poza siedzibą gmin	10
2.	lokal położony na poddaszu	10
3.	brak w lokalu sieci wodociągowej	10
4.	brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	15
5.	brak w lokalu c. o.	5
6.	brak w lokalu łazienki	5
7.	budynek wybudowany przed 1970 r. ( ściany zewnętrzne bez termoizolacji)	5

10. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

11. W przypadku gdy dotychczasowy czynsz nie równoważy zwrotu środków poniesionych przez właściciela budynku na wydatki związane z trwałym ulepszeniem budynku lub nakładów wpływających na zwiększenie wartości użytkowej lokalu upoważnia się Burmistrza do zwiększenia czynszu o 10 %

poniesionych nakładów a także godziwego zysku w wysokości 5 %, zgodnie z art. 8 a ust. 4 b pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

12. Na wniosek najemcy lokalu mogą być stosowane obniżki czynszu jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 40 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 60 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

13. Obniżka czynszu udzielona jest dla najemcy spełniającego warunki obniżki w wysokości  $\frac{1}{4}$  naliczonego 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.**

Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach przez właściciela lokali i budynków. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za najem, o którym mowa w rozdziale IV. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

## **Rozdział 8**

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

1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków.

2. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji sporządzanej corocznie przez Burmistrza. 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.**

W latach 2013 - 2017 nie rozważa się możliwości sprzedaży lokali i budynków zgodnie z pkt.2 rozdziału I i III niniejszego programu.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/148/13  
Rady Miejskiej w Szepietowie  
z dnia 10 maja 2013 r.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, w tym zasady wynajmowania lokali których najem jest związany ze stosunkiem pracy.**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne.**

1. Gmina Szepietowo, zwana dalej „gminą” w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Szepietowo, zwany dalej Burmistrzem.
3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wiosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.
4. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.
5. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

**Rozdział 2**

**Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania.**

1. Osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny musi być na stałe zameldowana na terenie gminy przez co najmniej ostatnich 5 lat.
2. Uprawnienia do wynajmu lokalu przysługują również osobie nie posiadającej aktualnego zameldowania, jeśli spełnia łącznie następujące warunki:
  - a) ostatnim miejscem stałego zameldowania jest gmina,
  - b) ubiegający się o lokal na stałe zamieszkuje na terenie gminy przez co najmniej 5 ostatnich lat.
3. 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 % w gospodarstwie wieloosobowym.
4. 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.
5. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku ustalonego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
6. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:
  - a) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na osobę,
  - b) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki,
  - c) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu na terenie gminy.

### **Rozdział 3**

#### **Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.**

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- b) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- c) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

### **Rozdział 4**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Miejskim.

2. Wniosek powinien zawierać:

- a) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- b) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- c) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- d) określenie obecnych warunków lokalowych,
- e) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega,
- f) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- g) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
- h) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest Burmistrz w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

5. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych spośród przedstawicieli Rady Miejskiej i pracowników Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- a) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- b) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- c) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu,
- d) kontrole zadań w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

### **Rozdział 5**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Miejskim.

2. Wniosek powinien zawierać:

- a) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- b) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),

- c) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- d) określenie obecnych warunków lokalowych,
- e) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega,
- f) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- g) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
- h) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest Burmistrz w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

5. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych spośród przedstawicieli Rady Miejskiej i pracowników Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- a) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- b) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- c) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu,
- d) kontrole zadań w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

## **Rozdział 6**

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

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych i które zamieszkiwały faktycznie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci oraz:

- a) posiadają stały meldunek w danym lokalu,
- b) nie posiadają praw do innego lokalu.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Burmistrz opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami wynajmującego.

## **Rozdział 7**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.**

Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się z co najmniej 7 osób.

## **Rozdział 8**

### **Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.**

1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy zamieszczono w rozdziale I ust.1 lit. c załącznika nr 1 do uchwały.

2. Lokal przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty może być wynajęty osobie, która:

- a) jest zatrudniona w placówce oświatowej, dla której organem prowadzącym jest gmina,



b) została zatrudniona na okres co najmniej jednego roku szkolnego,

c) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Lokal przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie usług medycznych może być wynajęty osobie, która:

a) świadczy usługi medyczne lub jest zatrudniona w zakładzie (placówce) świadczącej usługi medyczne na terenie gminy,

b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

4. Przydział lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

5. W przypadku większej ilości chętnych do lokalu, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które świadczą usługi lub są zatrudnione w placówkach, przy których bezpośrednio znajdują się lokale.

6. Do lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, nie stosuje się kryterium dochodowego i warunku zameldowania opisane w rozdziale II ust.1, 2 i 3.

7. Umowy najmu zawiera wójt na czas nieokreślony lub na czas stosunku pracy.

## **Rozdział 9**

### **Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).

2. Niniejsze zasady dotyczą wszystkich nieruchomości których właścicielem jest gmina jak również pozostających w zarządzie jednostek organizacyjnych gminy.