

**UCHWAŁA NR XX/110/13
RADY GMINY GRODZISK**

z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) w związku z art. 21 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626 z 2006 r. Nr 86, poz. 602, 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, 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Grodzisk uchwala:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisk na lata 2013 – 2017, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Traci moc uchwała Nr VIII/41/03 Rady Gminy Grodzisk z dnia 10 grudnia 2003 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zasady wynajmowania lokali oraz zasady polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 133, poz. 2753) oraz uchwała Nr XXI/115/05 Rady Gminy Grodzisk z dnia 28 grudnia 2005 roku w sprawie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 34, poz. 425)

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Izabela Nowak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
GRODZISK NA LATA 2013 – 2017**

Rozdział 1.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 1. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzy 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 928 m² znajdujących się w następujących budynkach:

Lp.	Adres lokalu	Nr mieszkania	Powierzchnia w m ²	Liczba lokali	Wyposażenie techniczne – instalacyjne			
					Woda	Kanalizacja	CO	C.W
1	Grodzisk ul. M Konopnickiej 2	1 – 2	122	2	+	+	-	-
2	Grodzisk ul. 1 Maja 34	1 – 10	487	10	+	+	+	+
3	Żale 29	1	76	1	+	+	-	-
4	Stadniki 1	1 – 2	115	2	+	+	+	-
5	Czarna Cerkiewna 45	1 - 2	128	2	+	+	+	-

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem:

Lp.	Rok	Zasoby ogółem	
		Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	2013	17	928 m ²
2	2014	17	928 m ²
3	2015	17	928 m ²
4	2016	17	928 m ²
5	2017	17	928 m ²

§ 3. Stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy jest dobry i w okresie objętym programem będzie wymagał jedynie drobnych napraw i remontów bieżących.

§ 4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało z posiadanego zasobu lub poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będące własnością Gminy.

Rozdział 3.

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

§ 5. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali mieszkalnych w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przewidywane na ten cel w budżecie gminy w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

§ 6. Wójt Gminy będzie dokonywał okresowej oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych a na jej podstawie – analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w raz z zestawieniem zakresu i kosztów nie zbędnych do ich wykonania.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 7. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań lub przypadków uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej uchwała Wójt Gminy w zależności od zmiany wskaźnika inflacji.

§ 9. Przy ustalaniu stawek czynszu uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu:

Lp.	Czynniki	Podwyższające	Obniżające
1	Lokal wyposażony w CO	20 %	
2	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	20 %	
3	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	20 %	
4	Lokal położony na poddaszu lub w suterynie		20 %
5	Brak w lokalu sieci wodociągowej		10 %
6	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej		10 %
7	Brak w lokalu CO		10 %
8	Lokal położony w budynku wybudowanym do 1950 r.		10 %

§ 10. Obniżenie lub podwyższenie stawek może nastąpić maksymalnie z powodu dwóch czynników.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych,
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat,

4) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszu za wynajem lokali.

2. Mogąca występować w okresie objętym programem różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 14. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżące eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty ustalona będzie na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta Gminy, zgodnie z § 6.

§ 15. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

- 1) środki uzyskiwane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) fundusze specjalne,
- 4) fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

§ 16. W okresie objętym programem nie planuje się zakupu i budowy nowych budynków i lokali.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 17. 1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, a także zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 18. W sprawach nie uregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady

Izabela Nowak

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZISK.

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 1. 1. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być osoby, które posiadają stałe zameldowanie na terenie Gminy Grodzisk przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat, przed datą umieszczenia w wykazie i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) Zamieszkują w lokalu, w którym na osobę zameldowaną na pobyt stały, przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnego zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§ 2. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 75 % kwota najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż jeden rok.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal,
- 2) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- 3) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

4. W wyjątkowych przypadkach, Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone § 1 ust. 1, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Poprawa warunków mieszkaniowych oznacza przyznanie najemcy lokali z zasobu mieszkaniowego gminy, na jego wniosek prawa do innego wolnego lokalu z zasobu gminy w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotychczas zajmowanego.

Rozdział 3.

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

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych;
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;
- 3) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu;
- 4) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 5) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach gdzie na 1 osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 6) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 7) osobom, zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 8) osobom, które podjęły się dokonania nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność gminy.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 2) w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 6. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnie wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. Warunkiem zawarcia umowy najmu w związku z zamianą lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest:

- 1) uzyskanie pisemnej zgody stron i wynajmującego;
- 2) rozliczenie się z finansowych obciążeń z tytułu opłat i innych zobowiązań pomiędzy stronami w oparciu o pisemny protokół sporządzony przed dokonaniem fizycznej zamiany mieszkań;
- 3) poniesienie przez najemców wszelkich kosztów związanych z zamianą;
- 4) udokumentowanie bieżącego pokrywania czynszu i opłat związanych z lokalem oraz nie posiadania zaległości z tego tytułu.

§ 8. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Gminy Grodzisk, a osobami zajmującymi lokale w innym publicznym zasobie mieszkaniowym jest zgoda Właścicieli lokali mieszkalnych oraz spełnienie warunków określonych w § 6 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego składa się do Wójta,

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie dotyczące stanu rodziny wnioskodawcy /status w rodzinie, wiek, nazwa szkoły, zakładu pracy itp.;

- 2) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym;
- 3) dowody dotyczące ustalenia źródła i wysokości dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku np. zaświadczenie naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego;
- 4) inne dowody motywujące potrzebę najmu mieszkania.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu mieszkalnego Wójt poddaje wniosek kontroli społecznej.

4. Społeczną kontrolę, co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje zespół opiniujący powołany przez Wójta w składzie od 3 - 5 osób.

5. Do zadań zespołu opiniującego należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

6. W oparciu o opinię wydaną przez zespół opiniujący Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

7. Opinia zespołu nie dotyczy przydziału tymczasowego pomieszczenia.

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

§ 10. Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek niebędący współnajemcą, osoba, która, pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszka na terenie gminy Grodzisk, w lokalu (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 11. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, który na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, lub, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 10 i § 11 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

Rozdział 7.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 13. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy, co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwykłą czynszu.

Przewodniczący Rady

Izabela Nowak