



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 czerwca 2017 r.

Poz. 5637

UCHWAŁA NR XXXV/172 /2017 RADY GMINY SADOWNE

z dnia 29 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sadowne na lata 2017-2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadowne.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art.21 ust.1, ust.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Sadowne uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sadowne w latach 2017 – 2021 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadowne stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyła się uchwałę Rady Gminy Sadowne Nr XXXIII/157/2017 z 29 marca 2017 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Olkowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/172 /2017
Rady Gminy Sadowne
z dnia 29 maja 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

SADOWNE NA LATA 2017 – 2021

Wprowadzenie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 wprowadziła konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie na lata 2017 – 2021 jest stworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy optymalnym wykorzystaniu istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sadowne tworzą lokale mieszkalne znajdujące się głównie w budynkach szkolnych, w budynkach byłych szkół i budynku byłego Ośrodka Zdrowia, stanowiących własność gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 17 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni użytkowej 796,04 m²) i pomieszczenie tymczasowe o powierzchni użytkowej 20,00 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy.

Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Sadowne, ul. Kuźnica 1 (budynek byłego ośrodka zdrowia) – 3 lokale mieszkalne, o łącznej pow. 152,68 m².
- 2) Szykarzyzna (budynek byłej Sz. P.) – 3 lokale mieszkalne, o łącznej pow. 127,40 m².
1 lokal socjalny, o pow. 55,96 m²

1 lokal tymczasowy o pow. 20,00 m²

- 3) Kołodziej (budynek Sz. P.) – 2 lokale mieszkalne, o łącznej pow. 92,00 m².
- 4) Płatkownica (budynek byłej Sz. P.) - 3 lokale mieszkalne, o łącznej pow. 122,00 m².
- 5) Sokółka (budynek byłej Sz. P.) – 3 lokale mieszkalne o łącznej pow. 151,50 m².
- 6) Zieleniec (budynek byłej Sz. P.) – 1 lokal mieszkalny o łącznej pow. 33,00 m².
- 7) Grabiny(budynek byłej Sz. P.) – 1 lokal mieszkalny o łącznej pow. 61,50 m².

W latach 2017-2021 nie przewiduje się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy Sadowne.

W latach 2017-2021 przewiduje się utrzymanie lokali w niepogorszonym stanie technicznym.

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

Ze względu na brak możliwości finansowych nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2017-2021.

III. Sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2017-2021 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Sadowne.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Określa się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Wójta Gminy Sadowne.
- 2) Podstawową stawkę czynszu ustala się dla mieszkań wyposażonych w instalację wodnokanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz w łazienkę.
- 3) Stawki obniża się za:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%
 - b) brak instalacji wodnokanalizacyjnej – 10%
 - c) brak łazienki i WC – 10%
- 4) Obniżki czynszu udziela się również na podstawie kryterium dochodowego, na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu.
- 5) Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:
 - a) średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 25 % kwot najniższej emerytury – wysokość obniżki czynszu 10 %;
 - b) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 50 % kwot najniższej emerytury – wysokość obniżki czynszu 10 %.

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

- 1) Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy.
- 2) Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - a) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.
 - b) utrzymaniu obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnieniu sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.
 - c) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

d) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie lokali i budynków.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- c) środki budżetowe.

VII. Wysokość wydatków na kolejne lata związanych z mieszkaniowym zasobem gminy.

<u>Lp.</u>	<u>Rok</u>	<u>Bieżąca eksploatacja</u>	<u>Remonty</u>	<u>Modernizacja i inwestycje</u>	<u>Razem</u>
1.	2017	5.000,00 zł	-	-	5.000,00 zł
2.	2018	5.000,00 zł	-	-	5.000,00 zł
3.	2019	5.000,00 zł	-	-	5.000,00 zł
4.	2020	5.000,00 zł	-	-	5.000,00 zł
5.	2021	5.000,00 zł	-	-	5.000,00 zł

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Olkowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/172 /2017
Rady Gminy Sadowne
z dnia 29 maja 2017 r.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI
MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SADOWNE**

I. Postanowienia ogólne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sadowne jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej. Niniejsze zasady określają kryteria

i formę wyboru osób uprawnionych do najmu lokali komunalnych oraz ustalają tryb postępowania i rozpatrywania wniosków o najem lokali.

2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180).
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sadowne.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Sadowne są wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe określone w niniejszych zasadach.

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

1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku o najem lokalu nie przekroczył kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku o najem lokalu nie przekroczył:

- 1) 80% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku o najem lokalu nie przekroczył kwoty:

- 1) 25% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Od zasady określonej powyżej można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub osobą dla której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia – wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;
- 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie w skutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu,
- 2) są bezdomne i nie posiadają dochodu wyższego niż określony w dziale II pkt. 2,
- 3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a do której trafiły z terenu Gminy Sadowne i spełniają kryterium dochodowe określone w dziale II pkt. 2.

V. 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.

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz z najemcami innych lokali niewchodzących w skład tego zasobu.

2. Warunkiem dokonania zamiany, której mowa powyżej jest:

- 1) brak zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego.

3. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy pomiędzy wynajmującym i najemcą.

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

1. W celu rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych powołuje się Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy i opiniodawczy.

2. Członków Komisji powołuje i odwołuje Wójt Gminy Sadowne w drodze zarządzenia.

3. Do ważności uchwał Komisji konieczna jest obecność 3/5 jej członków.

4. Komisja składa się z 5 członków, którzy wybierają ze swojego grona przewodniczącego Komisji. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi: dwóch przedstawicieli Urzędu Gminy Sadowne, dwóch przedstawicieli Rady Gminy Sadowne i przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sadownem.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu oraz wnioski o zamianę lokalu składa się na piśmie w sekretariacie Urzędu Gminy Sadowne. Do wniosku osoba ubiegająca się o zawarcie umowy zobowiązana jest dołączyć:

- 1) zaświadczenie o dochodach osób wymienionych we wniosku lub zaświadczenie z Urzędu Pracy o wysokości zasiłku dla bezrobotnych albo pozostawaniu bez pracy bez prawa do zasiłku,
- 2) inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy,
- 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na udostępnienie danych osobowych.

7. Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności wpływu i sprawdzeniu przez Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) sprawdza w okresie 2 miesięcy, czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w niniejszych zasadach uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz, które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności. Komisja sprawdza wnioski nowe oraz weryfikuje wnioski, które wcześniej były pozytywnie zakwalifikowane, a nie zostały zrealizowane z powodu braku wolnych lokali;
- 2) ustala osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 3) ustala projekt listy osób, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności, oraz projekt listy osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta w pierwszej kolejności;
- 4) przekazuje projekty list do zatwierdzenia wynajmującemu.

8. Wynajmujący przed zatwierdzeniem przedstawionego projektu list rozpatruje ewentualne wnioski i zastrzeżenia, o ile pochodzą one od osób, które wcześniej zgłaszały uwagi i zastrzeżenia w postępowaniu przed Komisją Mieszkaniową. Dla oceny zasadności wniosku i zastrzeżeń może skorzystać z materiałów zgromadzonych przez komisję, jak też dokonywać własnych ustaleń.

9. Po ewentualnym dokonaniu zmian wynikających z uwzględnienia wniosków i zastrzeżeń, wynajmujący zatwierdza projekty list.

10. Sukcesywnie, po uwalnianiu lokali, wynajmujący nawiązuje umowy najmu lokalu z wytypowanymi osobami.

11. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego, umieszczona na zatwierdzonej liście, zostaje skreślona z wykazu osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. O skreśleniu z wykazu wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

12. Każda osoba, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku niedokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje wprowadzenia wynajmującego w błąd, z wypowiedzeniem umowy najmu włącznie.

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.

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Sadowne z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały dotychczas stale z najemcą przez co najmniej 5 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Zawarcie umowy najmu w sytuacji wymienionej powyżej może nastąpić pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal.

VIII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1. Gmina nie dysponuje w mieszkaniowym zasobie gminy lokalami o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Olkowski