



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 29 czerwca 2022 r.

Poz. 2941

UCHWAŁA NR XXVII/269/2022 RADY GMINY SIEMIATYCZE

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026 oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemiatycze na lata 2022 2026” stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXV/254/2022 Rady Gminy Siemiatycze z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemiatycze oraz uchwała Nr XXV/255/2022 Rady Gminy Siemiatycze z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026.

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

Przewodniczący
Adam Michał Boguszewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/269/2022
Rady Gminy Siemiatycze
z dnia 23 czerwca 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SIEMIATYCZE NA LATA 2022 – 2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026” obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026,
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
3. Planowaną sprzedaż lokali,
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie,
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. Wysokość kosztów, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne,
8. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

1. Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026,
2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Siemiatycze,
3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Siemiatycze.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022 – 2026

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 31.05.2022 r. stanowi 2 mieszkania o łącznej powierzchni 109,00 m², w tym:

1. Mieszkania komunalne w zasobie gminy – stan na dzień 31.05.2022 r.
 - 1) Lokal w Bacikach Średnich nr 71 o powierzchni 40,00 m², rodzaj własności – własność
 2. Mieszkania pracownicze nauczycielskie w zasobie gminy – stan na dzień 31.05.2022 r.
 - 1) Lokal w Tołwinie o powierzchni 71,00 m², rodzaj własności – własność.

§ 4. Prognoza na lata 2022 – 2026 dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

1. W latach 2022 – 2026 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy Siemiatycze.

2. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	2022		2023		2024		2025		2026	
		Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie
1.	Baciki Średnie	1	dobry instalacja wodociągowa, szambo ogrzewanie piecowe	1	dobry instalacja wodociągowa, szambo ogrzewanie piecowe	1	dobry instalacja wodociągowa, szambo ogrzewanie piecowe	1	dobry instalacja wodociągowa, szambo ogrzewanie piecowe	1	dobry instalacja wodociągowa, szambo ogrzewanie piecowe
2.	Tołwin	1	dobry instalacja wod. – kan, centralne ogrzewanie	1	dobry instalacja wod. – kan, centralne ogrzewanie	1	dobry instalacja wod. – kan, centralne ogrzewanie	1	dobry instalacja wod. – kan, centralne ogrzewanie	1	dobry instalacja wod. – kan, centralne ogrzewanie

§ 5. Przewiduje się, że w latach 2022 – 2026 liczba mieszkań będących w zasobie gminy może ulec zmianie z uwagi na sprzedaż mieszkań.

§ 6. Nie przewiduje się budowy nowych obiektów z przeznaczeniem na lokale komunalne.

Rozdział 3.

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

§ 7. W latach 2022 – 2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta w zależności od potrzeb i posiadanych środków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie się odbywać na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy Siemiatycze, właściwymi przepisami i będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali oraz uzasadnionymi interesami Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Polityka czynszowa dotycząca lokali mieszkalnych powinna prowadzić do tego, by uzyskane z czynszu środki finansowe pokrywały koszty eksploatacyjne zarządu oraz przewidywanych remontów i modernizacji budynków.

§ 10. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych ustala Wójt drodze zarządzenia.

§ 11. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających i obniżających:

Lp.	Czynnik	Podwyższające (+zł)	Obniżające (-zł)
1.	Lokal wyposażony w urządzenia sanitarne	0,20	
2.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	0,20	
3.	Brak w lokalu instalacji sanitarnej		0,20
4.	Lokal w budynku wybudowanym po 1999 r.	0,20	
5.	Położenie budynku: - zabudowa zwarta - zabudowa wolnostojąca	0,05	0,05

§ 12. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat należnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.

§ 13. Warunki obniżania czynszu zostały określone w Załączniku nr 2 do uchwały

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

§ 14. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Gmina Siemiatycze.

§ 15. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali
- 2) naliczanie czynszu
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali
- 4) sprawowanie nadzoru technicznego
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach
- 6) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 16. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą wpływy z tytułu czynszów za najem lokali.

§ 18. Środki pieniężne przewidziane w budżecie Gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych (np. dofinansowanie).

Rozdział 8.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne

§ 19. Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach:

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	5600 zł	5600 zł	5600 zł	5600 zł	5600 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	7000 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Koszty inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł

Rozdział 9.

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

§ 20. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności:

- 1) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych,
- 2) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt gminy oraz na koszt przyszłych najemców,
- 3) analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/269/2022
Rady Gminy Siemiatycze
z dnia 23 czerwca 2022 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SIEMIATYCZE NA LATA 2022 – 2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026” obejmują:

- 1) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu,
- 2) Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego,
- 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,
- 5) Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 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,
- 7) Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb, wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 8) Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Zasadach – należy przez to rozumieć Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemiatycze na lata 2022 – 2026,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Siemiatycze,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Siemiatycze,
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Lokale socjalne i inne lokale mieszkalne mogą być wynajmowane pod warunkiem posiadania przez Gminę w zasobie wolnych lokali.

2. Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, której wysokość dochodu gospodarstwa domowego, obowiązująca w dniu złożenia bądź aktualizacji wniosku wynosi nie więcej niż:

- 1) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 170% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, której wysokość dochodu gospodarstwa domowego, obowiązująca w dniu złożenia bądź aktualizacji wniosku wynosi nie więcej niż:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Ustalając wysokość dochodu uwzględnia się średnią z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 4. Obniżki czynszu w wysokości 10% przyznawane są na okres 6 miesięcy. Obniżki mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) poniżej 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków mieszkaniowych kwalifikują się mieszkańcy Gminy, ubiegający się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) metraż lokalu, w którym mieszka osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu nie osiąga 5 m² powierzchni łącznej pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) brak tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) zamieszkują w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub zajmują lokale nie spełniające wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w trybie obowiązujących przepisów,
- 3) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5.

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. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych lokali pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wójta.

2. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów.

3. Zamiana nie może być dokonana jeżeli:

- 1) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do lokalu na terenie Gminy,

- 2) najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali,
 - 3) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu, zawartej na czas oznaczony,
 - 4) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym odrębnymi przepisami.
4. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy Siemiatycze. Wymagane elementy wniosku:

- 1) imię i nazwisko,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 4) określenie rodzaju lokalu,
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu

Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. W przypadku większej liczby chętnych do wynajmu tego samego lokalu powołuje się komisję, która rozpatruje wnioski o najem.

3. Komisję powołuje Wójt w formie zarządzenia.

4. Komisja składa się z minimum czterech osób powoływanych spośród pracowników Urzędu Gminy Siemiatycze i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Siemiatyczach.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy, wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

2. Jeżeli najemca z ważnych powodów osobistych opuścił lokal i złożył pisemną rezygnację z najmu, to z osobami bliskimi wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu. Za ważne powody osobiste uzasadniające opuszczenie lokalu przez najemcę z pozostawieniem w nim domowników uznaje się w szczególności: zawarcie związku małżeńskiego, długotrwałą chorobę, odbywanie kary pozbawienia wolności, rozwód lub separację, wyjazd za granicę lub do innej gminy.

3. 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.

4. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym, obciążając kosztami wynajmującego.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 10. Określa się warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu min. 20 m² wraz z łazienką i wc,
- 2) pełna dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu dostosowanym do potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 9.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 11. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1 nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Siemiatycze lokali, o których mowa w ust. 1 a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.