

**Uchwała Nr IX/71/2015
Rady Gminy Dąbrówka
z dnia 13 sierpnia 2015r.**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2015-2020r.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) Rada Gminy w Dąbrówce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówka na lata 2015 - 2020 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówka.

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

§ 2

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówka wchodzi 12 lokali mieszkalnych znajdujących się w n/w budynkach:

- budynek Wiejskiego Ośrodka Zdrowia w Kuligowie – 1 mieszkanie;
- budynek Ośrodka Zdrowia w Dąbrówce – 4 mieszkania;
- budynek Barak: stary GOZ w Dąbrówce – 1 mieszkanie;
- budynek Domu Nauczyciela w Dąbrówce – 1 mieszkanie;
- budynek Domu Nauczyciela we Wszeborach – 3 mieszkania;
- budynek SP w Józefowie – 1 mieszkanie;
- budynek SP w Guzowatce – 1 mieszkanie.

2. Z wymienionych wyżej lokali jako socjalne ustala się mieszkanie w Szkole Podstawowej w Józefowie o powierzchni 49 m².

3. W latach 2015-2020 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy.

**Rozdział 3
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.**

§ 3

1. Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy prowadzone będą systematyczne prace konserwacyjno-remontowe.

2. Na lata 2015 – 2020 planuje się wykonywanie remontów bieżących.

3. Realizacja w latach 2015-2020 innych remontów i modernizacji uzależniona będzie od bieżących potrzeb i stanu posiadanych środków finansowych.

§ 4

Kolejność remontów lokali ustalać będzie Wójt Gminy, który oceni potrzebę przeprowadzenia takiego remontu biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz wnioski lokatorów.

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali.

§ 5

W latach 2015-2020 Gmina nie planuje sprzedaży lokali, jedynie dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wniosek najemców. Nie przewiduje się sprzedaży lokali socjalnych.

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej.

§ 6

1. Wprowadza się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Stawki czynszu powinny być adekwatne do standardu mieszkań oraz możliwości finansowych gminy, aby zapewnić utrzymanie zasobu w należyłym stanie.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją opłat niezależnych od właściciela, w szczególności:

- za dostawę do lokalu i zużycie energii elektrycznej,
- za dostawę ciepłej wody,
- za c.o.,
- za odbiór ścieków bytowych,
- za dostawę wody z wodociągu publicznego,
- za dostawę i zużycie gazu
- za odbiór odpadów stałych.

5. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy zgodnie z art. 7 i 8 ustawy.

6. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

8. W przypadku zmiany wysokości czynszu wynajmujący jest zobowiązany powiadomić najemcę na piśmie w terminie jednego miesiąca przed wprowadzeniem zmiany.

Rozdział 6

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

§ 7

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Dąbrówka – ustala stawki czynszu, zawiera umowy najmu, ustala zakres remontów i modernizacji mieszkań.
2. Wójt Gminy Dąbrówka może zarządzać zasobem mieszkaniowym Gminy poprzez kierowników jednostek organizacyjnych Gminy Dąbrówka w zakresie administrowanych przez nich lokali.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8

W latach 2015 – 2020 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale,
- środki budżetowe.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 9

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także wydatki inwestycyjne, będzie ustalana przez Wójta Gminy Dąbrówka w zależności od potrzeb.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10

Potrzeby mieszkaniowe należy zaspokajać poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywanie niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych.

Rozdział 10

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 11

Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie Gminy Dąbrówka przynajmniej przez okres 3 lat lub osobom, które nawiążą stosunek najmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 12

Umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zawiera się z osobą wskazaną przez Wójta Gminy.

§ 13

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

- których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 14

1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom:

- wobec, których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
- które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych,
- które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

§ 15

Bez względu na wysokość dochodu lokale, o których mowa w § 13 mogą być również wynajmowane osobom:

1. Podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:

- z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji,
- pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej,
- zobowiązanym do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia

2. Z którymi umowa najmu zawarta została na czas trwania stosunku pracy.

§ 16

Warunki zamiany lokali:

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali, przy czym zamiana lokalu wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza

interesów najemcy i wynajmującego, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy.

2. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mieszkaniowych mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właściciela oraz na warunkach jak w ust. 1.

§ 17

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

1. Wniosek o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów.

2. Wnioski o najem lokali rozpatrywane są przez Wójta Gminy.

3. Kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych sprawuje odpowiednia komisja Rady Gminy.

§ 18

1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zasady postępowania ustala Wójt Gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Umowa najmu może być zawarta z osobami, które:

- a. są pełnoletnie i pozostały 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 5 m² 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).

§ 19

Warunki oraz tryb najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² określa Wójt Gminy Dąbrówka.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni po jej opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marcin Kłaczmarczyk

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późno zm.) Rada Gminy w Dąbrowce zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowka w latach 2008-2012 przyjętego uchwałą Nr XVI/85/2008 Rady Nr XVI/85/2008 Rady Gminy w Dąbrowce z dnia 28 marca 2008 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Marcin Kuczmarczyk