

Projekt

z dnia 7 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CIECHANOWCU**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2021 - 2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 21 ust. 1-3, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) Rada Miejska w Ciechanowcu uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2021-2025 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 217/XXIX/21 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechanowca.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CIECHANOWIEC NA LATA 2021 - 2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2021-2025.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) 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, a także wydatki inwestycyjne;
- 7) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Ciechanowiec objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych i socjalnych.

2. Gmina Ciechanowiec według stanu na dzień 1 marca 2021 r. dysponuje 18 budynkami w których znajduje się 67 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2342,09m².

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia **tabela nr 1**:

Tab.1. Wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec.

Lp	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Niezbędne remonty	Lokale które zostały przeznaczone do sprzedania w poprzednim WPGMZ na lata 2012-2016	Planowany termin sprzedaży lokali
1.	Ul. Drohicka 15	3 mieszkania, pow. 92,94 m ²	zły	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku		
2.	Ul. Drohicka 17	2 mieszkania, pow. 97,33 m ²	zły	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku		

3.	Ul. Drohicka 19	4 mieszkania, pow. 93,88 m ²	dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2014-2016r.	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
4.	Ul. Drohicka 29/4	1 mieszkanie, pow. 29,95 m ²	dostateczny	Bez remontu	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2013r.	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
5.	Ul. Kościuszki 16	7 mieszkań, pow. 208,99 m ²	dobry	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, ocieplenie poddasza		
6.	Ul. Kościuszki 20	1 mieszkanie, pow. 39,05 m ²	dobry	Bez remontu	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2013r.	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
7.	Ul. Kościuszki 22	3 mieszkania, pow. 105,03 m ²	dobry	Bez remontu	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2013r.	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
8.	Ul. Mickiewicza 10	3 mieszkania, pow. 120,20 m ²	dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku		
9.	<u>Ul. Mickiewicza 13</u>	1 mieszkanie, pow. 59,06 m ²	dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji		
1 0.	Ul. Mickiewicza 17	3 mieszkania, pow. 133,97 m ²	zły	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji		
1 1.	Ul. Mickiewicza 31	3 mieszkania, pow. 95,51 m ²	zły	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2014-2015r..	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
1 2.	Ul. Przechodnia 6	5 mieszkań, pow. 181,76 m ²	dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji		
1 3.	Ul. Łomżyńska 36	4 mieszkania, pow. 81,81 m ²	zły	Remont elewacji zewnętrznej	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2014r.	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
1 4.	Ul. Łomżyńska 44	5 mieszkań, pow. 162,16 m ²	zły	Bez remontu	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2016r.	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
1 5.	Plac 3 Maja 6	8 mieszkań, pow. 320,42 m ²	dobry	Remont elewacji zewnętrznej		
1 6.	Plac 3 Maja 7	6 mieszkań, pow. 224,05 m ²	dobry	Remont elewacji zewnętrznej		

1 7.	Winna-Chroły 25 A	1 mieszkanie, pow. 64,00 m ²	dobry	Bez remontu		
1 8.	Malec 54	3 mieszkania, pow. 90,70 m ²	Bardzo zły	Wymiana konstrukcji i pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwi,	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2014r.	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
1 9.	Ul. 11 Listopada 5 A	1 mieszkanie, pow. 61,00 m ²	dobry	Bez remontu		
2 0.	Budynek Szkoły Podstawowej w Łempicach	4 mieszkania, pow. 190 m ²	Zły	Bez remontu		
2 1.	Przedszkole w Ciechanowcu	2 mieszkania, pow. 58,00 m ²	dobry	Bez remontu		

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się trzy następujące lokale z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne (*tabela nr 2*).

Tab.2 Wykaz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec

L.p.	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Niezbędne remonty i planowany czas ich realizacji	Planowany termin sprzedaży lokali
1.	Ul. Drohicka 15	2 mieszkania, pow. 38,94 m ²	zły	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku	
2.	Malec 54	1 mieszkanie, pow. 29,58 m ²	Bardzo zły	Wymiana konstrukcji i pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwi, remont środka lokalu	Planowana sprzedaż w latach 2021- 2025
3.	Budynek Szkoły podstawowej w Łempicach	2 mieszkania 80 m ²	zły	Bez remontu	

5. W okresie objętym Programem jest planowana budowa nowego budynku celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych. Planuje się również zaadoptowanie w części trzech budynków należących do gminy na mieszkania komunalne.

Tab.3 Lista budynków do adaptacji na lokale mieszkalne.

L.p	Nazwa lokalu, adres	Ilość lokali mieszkalnych w budynku, powierzchnia
1	Budynek szkoły podstawowej w Pobikrach	3- lokale 120 m ²
2	Budynek szkoły podstawowej w Wojtkowicach-Starych	4 - lokale 180 m ²
3	Budynek Wodociągów ul. Podlaska 1 w Ciechanowcu (mieszkania chronione)	2- lokale 100 m ²
4	Budynek Urzędu Miasta	1 – Lokal 50 m ²

6. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem ulegnie poprawie.

Rozdział 3.

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

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

3. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne.

Tab.4 Planowane remonty w latach 2021-2025

Lp	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Planowane remonty w latach 2021-2025	Planowany termin remontu
1.	Ul. Drohicka 15	3 mieszkania, pow. 92,94 m ²	zły	Naprawa pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych	2025 rok
2.	Ul. Drohicka 17	2 mieszkania, pow. 97,33 m ²	zły	Naprawa pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana okien na klatce schodowej.	2025 rok
3.	Ul. Kościuszki 16	7 mieszkań, pow. 208,99 m ²	dobry	Przebudowa kanałów kominowych, ocieplenie budynku, montaż pieców gazowych CO.	2023 rok
4.	Ul. Kościuszki 22	3 mieszkania, pow. 105,03 m ²	dobry	Naprawa pokrycia dachowego	2021 rok
5.	Ul. Mickiewicza 10	3 mieszkania, pow. 120,20 m ²	dostateczny	Zabezpieczenie ściany przed przemarzaniem, naprawa podłogi w jednym z mieszkań.	2021 rok
6.	Ul. Przechodnia 6	5 mieszkań, pow. 181,76 m ²	dostateczny	Przebudowa kanałów kominowych, zabezpieczenie ściany przed zamarzaniem, naprawa powłoki dachu.	2022 rok
7.	Plac 3 Maja 6	8 mieszkań, pow. 320,42 m ²	dobry	Remont elewacji zewnętrznej, wymiana okien na kl schodowej	2024 rok
8.	Plac 3 Maja 7	6 mieszkań, pow. 224,05 m ²	dobry	Remont elewacji zewnętrznej, wymiana okien na kl schodowej	2024 rok

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 późn. zm.), ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.) oraz uchwałę Nr 115/XIX/16 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 26 września 2016r. w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielania bonifikat.

2. W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy dotychczasowym najemcom.

3. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych każdorazowo w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Ciechanowcu.

4. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2021 – 2025, planuje się sprzedaż 25 szt. lokali mieszkalnych. Lokale te mieszczą się w 8 szt. budynkach i są to lokale przeznaczone do sprzedania w poprzednim wieloletnim planie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ciechanowiec w latach 2012-2016

- a) Ze sprzedaży wyłącza się następujące lokale położone przy: ul. Kościuszki 16, Drohicka 15 i 17, Mickiewicza 10, w budynku Szkoły Podstawowej w Łempicach; w budynku przedszkola w Ciechanowcu, w budynku na terenie szkoły podstawowej w Ciechanowcu, w miejscowości Winna - Chroły 25 A
- b) Planuje się sprzedaż w drodze przetargu lokali położonych w Ciechanowcu przy: Drohickiej 19 i 29/4, Kościuszki 20, 22, Łomżyńska 36, 44, Mickiewicza 31, oraz w miejscowości Malec 54
- c) W przypadku braku zainteresowania lokatorów wykupem mieszkań, przewiduje się możliwość zamian w celu sprzedaży. Zamiany dokonuje się po miesięcznym okresie poinformowania o takim zamiarze ze wskazaniem lokalu zamiennego. Koszty zamiany ponosi wynajmujący.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania części wspólnych, amortyzację.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania - opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

a) wyposażenie lokalu w instalacje:

brak c.o., 10%

brak c.o., brak kanalizacji, 20%

brak c.o., brak instalacji wodno-kanalizacyjnej: 30 %,

b) za położenie na wsi: 20 %,

5. Czynniki obniżające łącznie nie powinny przekraczać 50 % stawki czynszu.

6. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych, płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli nastąpił wzrost wartości użytkowej budynku lub lokalu związany z przeprowadzonymi remontami.

10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany w umowie rachunek.

11. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym terminem wypowiedzenia.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 odbywać się będzie z:

a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,

b) sprzedaży lokali mieszkalnych,

c) wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,

d) wpływów z dzierżawy gruntów pod garażami,

e) ewentualnych dotacji celowych z budżetu Gminy oraz środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów.

f) Kredytu z BGK

2. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021-2025 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 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, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość planowanych wydatków z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela nr 5.

Tab.5. Wysokość planowanych wydatków w latach 2021-2025.

Lp	Rodzaj kosztów	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji	20.000,00	20.000,00	30.000,00	40.000,00	50.000,00
2	Koszty remontów oraz modernizacji	10.000,00	10.000,00	20.000,00	20.000,00	30.000,00

3	Koszty inwestycyjne z budową nowych lokai oraz adaptacją istniejących budynków na lokale mieszkalne.	200.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	-	-
4	Projekt Dor – to Dor – usuwanie barier architektonicznych Kościuszki 16	40.000,00	-	-	-	-
5	Mieszkania chronione – projekt. Lokalizacja w budynku wodociągów	346.602,00	-	-	-	-
6	Adaptacja budynku na mieszkania socjalne w Wojtkowicach Starych	250.000,00	-	-	-	-
4	Razem	866.602,00	2.030.000,00	2.050.000,00	60.000,00	80.000,00

Rozdział 8.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz, przy pomocy jednostek organizacyjnych.
2. Umowy najmu z najemcami zawiera upoważniona jednostka gminy Ciechanowiec, zarządzająca zasobem mieszkaniowym Gminy.
3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - a) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.);
 - b) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzania nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1333, 2127, 2320 z późn zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn zm.);
 - c) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
 - d) prowadzenie windykacji należności.
2. W latach 2021 - 2024 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Rozdział 9.

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

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności:
 - a. zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b. adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt gminy oraz na koszt przyszłych najemców,
 - c. proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,
 - d. analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. W gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Ciechanowiec na lata 2017-2023 nie zostały określone działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z efektów rewitalizacji w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.
3. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów najemca obowiązany jest opróżnić lokal, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.
4. W razie braku porozumienia, co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, o którym mowa w ust. 1, Burmistrz może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ciechanowiec jest tworzony na podstawie w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (t.j. Dz.U. z 2020r poz. 611 z póź. zm.)

2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz w niniejszej uchwale.

3. Na podstawie art. 21 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańcom tej gminy oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Ciechanowiec reprezentowana przez Burmistrza.

5. Za dochód w niniejszych zasadach uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 2.

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

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem osobom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Wynajęcie lokalu może nastąpić dla osób (gospodarstw domowych), których udokumentowany średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) najmu socjalnego nie może przekraczać 50% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) najmu na czas nieoznaczony nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 150% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu lokalu socjalnego, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

4. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, wysokość czynszu ustala się, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z poniższym wzorem:

$$C = C_{k+} (D : n - L_{dn}) \text{ gdzie poszczególne symbole oznaczają:}$$

C – nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego,

C_k – wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy,

D – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,

n – liczba osób w gospodarstwie domowym najemcy, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego wartość 1,2,

L_{dn} – określona na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy wysokość dochodu gospodarstwa domowego o danej liczbie członków, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu

5. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) nie jest wyższy niż 60% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym - 15% obniżki czynszu,
- 2) nie jest wyższy niż 50% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym - 15% obniżki czynszu.

7. Obniżka następuje po złożeniu stosownego wniosku w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

8. Obniżki, o których mowa w ust. 4, udziela się na wniosek najemcy na okres do 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- a) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- b) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- c) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, członkom wspólnoty samorządowej Gminy Ciechanowiec, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale zamieszkujące przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy Ciechanowiec,
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 4) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego;
- 5) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 ust 2 pkt 1) i nie przekraczają dochodu określonego w rozdziale 2 ust. 2 pkt 2);

- 6) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu, rozbioru lub zostały przeznaczone na sprzedaż;
- 7) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego;

2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) są bezdomne a ich ostatni meldunek na pobyt stały w Gminie Ciechanowiec obejmował okres minimum 5 lat.
- 4) Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok.

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

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na piśmie wniosek najemców, komisji mieszkaniowej, lubz inicjatywy Burmistrza.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

3. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować drastycznego pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m² ..

4. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z:

- 1) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) członkami spółdzielni mieszkaniowych mieszkającymi w zasobach spółdzielni mieszkaniowych,
- 3) właścicielami lokali mieszkalnych pod warunkiem, że właściciel lokalu mieszkalnego przeniesie na rzecz najemcy własność swojego lokalu mieszkalnego,

5. Zamiany o których mowa w ust. 1 mogą być dokonywane również gdy osoba, z którą następuje zamiana dysponuje lokalem w innej miejscowości na terenie gminy Ciechanowiec.

6. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w sytuacji gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
- 2) dewastuje lokal,
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

7. Burmistrz może zdecydować o zamianie zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy, o ile jest to podyktowane i konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ciechanowiec, oraz w skutek uporczywego nie przestrzegania zasad współżycia społecznego.

8. Wynajmujący ma prawo dokonać zamiany lokalu, który kwalifikuje się do sprzedaży a najemca nie jest zainteresowany jego wykupieniem.

Rozdział 6.

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

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- 4) określenie typu lokalu,
- 5) określenie okresu na jaki istnieje potrzeba najmu lokalu,
- 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w Urzędzie Miasta w Ciechanowcu, lub w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Kontrolę nad wynajmem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz Ciechanowca.

4. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Miasta w Ciechanowcu.

7. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal. Odmowa przyjęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

8. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu, powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

9. Umowy najmu lokali zawiera jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

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. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie art. 691 k.c. obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy licząc od dnia śmierci najemcy.

2. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu w najem, którego nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, w terminie 3 miesięcy może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego;
- 2) co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą;
- 3) nie zalega z płatnością za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;

3. Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 1-3 muszą być spełnione łącznie.

4. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 2.

Rozdział 8.

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

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

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

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

1. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczone mogą być: lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018 r., znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Ciechanowiec.

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

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611 i z 2021 r. poz. 11) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z ustawą wieloletni program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat.

W związku z tym, że upłynął okres obowiązywania uchwały Rady Miejskiej w Ciechanowcu nr 108/XXII/12 z dnia 24 września 2012r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ciechanowiec oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec” wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.