

Projekt

z dnia 27 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CIECHANOWCU**

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2024 - 2029 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 2024 r. poz. 609), 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 2023r. poz.1610 późn.zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn.zm.) Rada Miejska w Ciechanowcu uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2024-2029 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 225/XXX/21 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 18 czerwca 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ciechanowcu
z dnia.....2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CIECHANOWIEC NA LATA 2024 - 2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2024 – 2029.

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

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024 – 2029;
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 – 2029;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2029;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

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

§.2.1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Ciechanowiec objęty wieloletnim programem składają się komunalne i socjalne lokale mieszkaniowe.

2. Gmina Ciechanowiec według stanu na dzień 1 stycznia 2024 r. dysponuje 25 budynkami w których znajduje się 108 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4903,64 m².

3. Szczegółowe zestawienie lokali komunalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia

Tabela nr 1:

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

Lp.	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Niezbędne remonty
-----	---------------------	---	-------------------------	-------------------

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. Prace zaplanowano na 2026r.
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. Prace zaplanowano na 2026r.
3.	ul. Drohicka 19	4 mieszkania Pow. 93,88 m ²	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, Ocieplenie budynku. Prace zaplanowano na 2026r.
4.	ul. Drohicka 29/4	1 mieszkanie, pow. 29,95 m ²	dobry	Bez remontu.
5.	ul. Kościuszki 16	7 mieszkań, pow. 208,99 m ²	zadowolający	Przebudowa główek kominowych, wymiana części okien Prace zaplanowano na 2029r.
6.	ul. Kościuszki 20	1 mieszkanie, pow. 39,05 m ²	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, ocieplenie poddasza. Remont części wspólnych. Remont części wspólnych. Prace zaplanowano na 2028r.
7.	ul. Kościuszki 22	3 mieszkania, pow. 105,03 m ²	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, ocieplenie poddasza. Remont części wspólnych. Remont części wspólnych. Prace zaplanowano na 2028r.
8.	ul. Mickiewicza 10	3 mieszkania, pow. 120,20 m ²	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku. Prace zaplanowano na 2027r.
9.	ul. Mickiewicza 13	1 mieszkanie, pow. 59,06 m ²	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Prace zaplanowano na 2027r.
10.	ul. Mickiewicza 17	3 mieszkania, pow. 133,97 m ²	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji. Prace zaplanowano na 2028r.
11.	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. Prace zaplanowano na 2025r.
12.	ul. Przechodnia 6	5 mieszkań, pow. 181,76 m ²	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji. Prace zaplanowano na 2026r.
13.	ul. Łomżyńska 36	4 mieszkania, pow. 81,81 m ²	średni	Remont elewacji zewnętrznej, wymiana stolarki, wymiana pokrycia dachowego. Remont części wspólnej. Prace zaplanowano na 2027r.
14.	ul. Łomżyńska 44	5 mieszkań, pow. 162,16 m ²	średni	Bez remontu.
15.	Plac 3 Maja 6	8 mieszkań, pow. 320,42 m ²	zadowolający	Remont elewacji zewnętrznej, remont klatek schodowych, wymiana sieci elektrycznej. Prace zaplanowano na 2027r.
16.	Plac 3 Maja 7	6 mieszkań,	zadowolający	Remont elewacji zewnętrznej, remont klatek schodowych,

		pow. 224,05 m ²		wymiana sieci elektrycznej. Prace zaplanowano na 2027r.
17.	Winna - Chroły 25 a	1 mieszkanie, pow. 64,00 m ²	zadawalający	Bez remontu
18.	Malec 54	3 mieszkania, pow. 90,70 m ²	zły	Budynek wymaga generalnego remontu. Prace zaplanowano na 2025r.
19.	ul. 11 Listopada 5a	1 mieszkanie, pow. 61,00 m ²	zadawalający	Bez remontu.
21.	Przedszkole w Ciechanowcu, ul. Mickiewicza	2 mieszkania, pow. 58,00 m ²	dobry	Bez remontu.
22	Budynek Urzędu Miejskiego, ul. Mickiewicza 1	1 mieszkanie Pow. 50,00 m ²	dobry	Bez remontu.
23.	Blok komunalny przy ul. Wiatracznej	36 mieszkań pow. budynku 2328,56 m ²	dobry	Bez remontu.

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się cztery następujące lokale z przeznaczeniem najmu socjalnego lokali mieszkalnych (**tabela nr 2**).

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

Lp.	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Niezbędne remonty i planowany czas ich realizacji
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. Zaplanowane prace w 2026 roku.
2.	Malec 54	1 mieszkanie, pow. 29,58 m ²	zły	Przeznaczony do generalnego remontu w 2025r.
3.	Budynek Szkoły podstawowej w Łempicach	1 mieszkanie pow. 40,00 m ²	dobry	Wyremontowany w 2023 roku.
4.	ul. Podlaska 1D	1 mieszkanie pow. 17,50 m ²	dobry	Wyremontowany w 2022 roku.

5. W 2022 roku powstały dwa mieszkania wspomagane celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych (**tabela nr 3**). Planuje się również zaadoptowanie w części budynku należącego do gminy na mieszkania komunalne (**tabela nr 4**).

Tab.3 Mieszkania wspomagane

Lp.	Nazwa lokalu, adres	Ilość lokali mieszkalnych w budynku, powierzchnia	Stan techniczny budynku	Niezbędne remonty i planowany czas ich realizacji
1	Budynek Wodociągów ul. Podlaska 1C w Ciechanowcu	1 – Lokal 29,25 m ²	dobry	Wyremontowany w 2022 roku.
2	Budynek Wodociągów ul. Podlaska 1B w Ciechanowcu	1 – Lokal 50,00 m ²	dobry	Wyremontowany w 2022 roku.

Tab.4 Budynek do adaptacji na komunalne lokale mieszkaniowe.

Lp.	Nazwa lokalu, adres	Ilość lokali mieszkalnych w budynku, powierzchnia	Stan techniczny budynku	Niezbędne remonty i planowany czas ich realizacji.
1	Budynek byłej szkoły podstawowej w Wojtkowicach-Starych	4 - lokale 180 m ²	Aktualnie zadowalający po remoncie dobry	Wykonanie elewacji budynku-termin prac w 2025r Przystosowanie pomieszczeń na lokale komunalne (malowanie ścian, ułożenie podłóg, umeblowanie kuchni i łazienek) planowany termin prac w 2026r.

Budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przeważającej części mają ponad 50 lat. Wiele z nich wymaga remontów i modernizacji. Zakłada się w kolejnych latach polepszenie stanu technicznego lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez przeprowadzenie prac remontowych kompleksowych i częściowych oraz termomodernizacyjnych.

W latach 2024-2029 prowadzone będą bieżące naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków oraz lokali mieszkalnych będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

6. Określenie i ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

- 1) systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Różnicowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
- 2) czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, sposób utrzymania i użytkowania budynku.
- 3) stan techniczny budynków, określany jest, między innymi, na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także ekspertyz, opinii, nakazów, wizji lokalnych oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w czterech grupach klasyfikacyjnych:

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:		
Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
dobry	0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
zadowalający	16-30	Elementy budynku utrzymane są w należyтым stanie technicznym. Celowa jest bieżąca konserwacja.
średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Celowa jest naprawa bieżąca.
zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa.

Określenie klasyfikacji stanu technicznego:

- a) **stan dobry:** budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego,
- b) **stan zadowalający:** budynek nie wymaga prac remontowych z wyjątkiem bieżącej konserwacji,
- c) **stan średni:** jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie 2-3 lat,
- d) **stan zły:** budynek wymaga pilnego remontu.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy (łącznie mieszkania komunalne i socjalne)

Stan techniczny budynków w poszczególnych latach	2024 rok (w %)	2025 rok (w %)	2026 rok (w %)	2027 rok (w %)	2028 rok (w %)	2029 rok (w %)

Stan techniczny dobry	38,9	41,1	42,9	43,8	45,5	46,8
Stan techniczny zadowalający	21,3	24,1	24,1	25,9	26,8	27,9
Stan techniczny średni	26,8	25,9	25,0	23,2	21,4	20,5
Stan techniczny zły	13,0	8,9	8,0	7,1	6,3	5,8

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - w średnim stanie technicznym.

Rozdział 3.

Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024 – 2029,

§ 3. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku;
- 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.

4. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych.

Tab.4 Planowane remonty w latach 2024-2029

Lp.	Nazwa lokalu, adres	Stan techniczny budynku	Niezbędne remonty	Planowany rok remontu
1.	ul. Drohicka 15	zły	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku.	2026
2.	ul. Drohicka 17	zły	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku	2026
3.	ul. Drohicka 19	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, Ocieplenie budynku.	2026
4.	ul. Kościuszki 16	zadowalający	Przebudowa główek kominowych, wymiana części okien.	2029
5.	ul. Kościuszki 20	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, ocieplenie poddasza. Remont części wspólnych.	2028
6.	ul. Kościuszki 22	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, ocieplenie poddasza. Remont części wspólnych.	2028
7.	ul. Mickiewicza 10	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, Ocieplenie budynku.	2027
8.	ul. Mickiewicza 13	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2027

9.	ul. Mickiewicza 17	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji.	2028
10.	ul. Mickiewicza 31	zły	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji.	2025
11.	ul. Przechodnia 6	średni	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa główek kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku, remont elewacji.	2026
12.	ul. Łomżyńska 36	średni	Remont elewacji zewnętrznej, wymiana stolarki, wymiana pokrycia dachowego. Remont części wspólnej.	2027
13.	Plac 3 Maja 6	zadawalający	Remont elewacji zewnętrznej, remont klatek schodowych, wymiana sieci elektrycznej.	2027
14.	Plac 3 Maja 7	zadawalający	Remont elewacji zewnętrznej, remont klatek schodowych, wymiana sieci elektrycznej.	2027
15.	Malec 54	zły	Generalny remont budynku.	2025

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 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 2023 r. poz. 40 z późn.zm.), ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 1048 z późn.zm.), oraz uchwałę Nr 115/XIX/16 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 26 września 2016 r. 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 2024 – 2029, planuje się sprzedaż 21 szt. lokali mieszkalnych. Lokale te mieszczą się w 7 budynkach i są to lokale przeznaczone do sprzedania w poprzednim wieloletnim planie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ciechanowiec w latach 2012-2016;

- 1) ze sprzedaży wyłącza się następujące lokale położone przy: ul. Kościuszki 16, ul. Drohicka 15 i 17, ul. 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 25A,
- 2) planuje się sprzedaż w drodze przetargu lokali położonych w Ciechanowcu przy: ul. Drohickiej 19 i 29/4, ul. Kościuszki 20,22, ul. Łomżyńskiej 36, 44, ul. Mickiewicza 31,
- 3) 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.

Lp.	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Lokale przeznaczone do sprzedania poprzednim WPGMZ	Planowany termin sprzedaży lokali
1.	ul. Drohicka 19	4 mieszkania pow. 93,88 m ²	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2014-2016r.	2024-2029
2.	ul. Drohicka 29/4	1 mieszkanie, pow. 29,95 m ²	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2013r.	2024-2029

3.	ul. Kościuszki 20	1 mieszkanie, pow.39,05 m ²	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2013r.	2024-2029
4.	ul. Kościuszki 22	3 mieszkania, pow. 105,03 m ²	Został przeznaczony na sprzedaż w latach2013r.	2024-2029
5.	ul. Mickiewicza 31	3 mieszkania, pow. 95,51 m ²	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2014-2015r.	2024-2029
6.	ul. Łomżyńska 36	4 mieszkania, pow. 81,81 m ²	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2014r.	2024-2029
7.	ul. Łomżyńska 44	5 mieszkań, pow. 162,16 m ²	Został przeznaczony na sprzedaż w latach 2016r.	2024-2029

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokali mieszkalny,
- 3) za mieszkania wspomagane.

2. Docelowo czynsz najmu lokalu mieszkalnego winien gwarantować pokrycie kosztów jego utrzymania łącznie z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości przypadającymi na lokal.

3. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za jeden m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość stawki czynszu:

Tabela pomocnicza Nr 1.

L.p.	Wyposażenie w instalacje, stan techniczny budynku, położenie	Stawka bazowa wynikająca z wyposażenia	Stan techniczny	Strefa	Położenie	Stawka za 1 m ² powierzchni użytkowej
1.	C.o., instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka, wybudowany po 1970 r., stan techniczny dobry, centrum miasta.		0 %	+ 5 %	0 %	
2.	C.o., instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka, wybudowany do 1970 r., stan techniczny średni, centrum miasta.		- 10 %	+ 5 %	0 %	
3.	C.o., instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka, wybudowany po 1970 r., stan techniczny dobry, wieś.		0 %	0 %	- 15 %	
4.	Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka, wybudowany do 1970 r., stan techniczny średni, centrum miasta.		- 10 %	+ 5 %	0 %	
5.	Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka, wybudowany do 1950 r., stan techniczny słaby, centrum miasta.		- 15 %	+ 5 %	0 %	
6.	Instalacja wodociągowa, wybudowany do 1950 r., stan techniczny słaby, centrum miasta.		- 15 %	+ 5 %	0 %	

7.	Brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, wybudowany do 1950 r., stan techniczny słaby, centrum miasta.		- 15 %	+ 5 %	0 %	
8.	Instalacja wodociągowa, wybudowany do 1970 r., stan techniczny średni, wieś		- 10 %	0 %	- 15 %	
9.	Najem socjalny lokali mieszkalnych					

Tabela pomocnicza Nr 2.

L. p.	Wyposażenie lokali w instalacje	Stawka w % w stosunku do stawki bazowej	Stawka czynszu wynikająca z wyposażenia	Strefa miejska			Stan techniczny budynku, wiek			Polozenie budynku		Polozenie lokalu w budynku		
				Centrum	Do 1950 r., słaby	Do 1970 r., średni	Po 1970 r., dobry	Miasto	Wiś	Parter/Piętro	Sutereny	Poddasze		
1.	C.o., instalacja wod.-kan., łazienka.	100 %		+ 5 %	-15 %	-10 %	100 %	100 %	-15 %	100 %	-10 %	-10 %		
2.	Bez c.o., instalacja wod.-kan., łazienka.	90 %												
3.	Instalacja wod.-kan.	85 %												
4.	Instalacja wodociągowa	75 %												
5.	Bez instalacji wod.-kan. i bez c.o.	70 %												

5. Właściciele, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzenia wojewody, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

6. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

7. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

8. 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.

1) Stawka czynszu za najem socjalny lokali mieszkalnych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

- 2) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli nastąpił wzrost wartości użytkowej budynku lub lokalu związany z przeprowadzonymi remontami.
- 3) Dopuszcza się możliwość waloryzacji czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
- 4) Podwyższenie stawki czynszu następuje w formie pisemnej, z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie stawki najmu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

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

- 1) Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych, płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.
- 2) Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2029

§ 6. 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:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wydzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn.zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn.zm.);
- 2) 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 2023 r. poz. 682 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.);
- 3) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 4) prowadzenie windykacji należności.

4. W latach 2024 -2029 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 - 2029

§ 7. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029 odbywać się będzie z:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) sprzedaży lokal mieszkalnych,
- 3) wpływów z najmu lokal i użytkowych stanowiących własność Gminy,
- 4) wpływów z dzierżawy gruntów pod garażami,
- 5) ewentualnych dotacji celowych z budżetu Gminy oraz środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów.
- 6) kredytu z BGK.

2. Polityka czynszowa Gminy w latach 2024-2029 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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. 1. Wysokość planowanych wydatków z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela nr 4.

Tab.4. Wysokość planowanych wydatków w latach 2024-2029 w zł.

Lp	Rodzaj kosztów	Rok2024	Rok2025	Rok2026	Rok2027	Rok2028	Rok 2029
1	Koszty bieżącej eksploatacji, utrzymania i administracji	40.000,00	40.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	60.000,00
2	Koszty remontów oraz modernizacji	40.000,00	40.000,00	40.000,00	50.000,00	50.000,00	60.000,00
3	Koszty inwestycyjne związane z budową nowych lokali (blok komunalny 36 mieszkań) – wniosek złożony do BGK	200.000,00	14 385 257,87	-	-	-	-
4	Termomodernizacja i adaptacja budynku na mieszkania komunalne w Wojtkowicach Starych	250.000,00	250.000,00	-	-	-	-
5	Razem						

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest opróżnić lokal, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.

2. 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.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ciechanowcu
z dnia.....2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Ciechanowiec.

2. Gmina, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

4. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, powinny:

- 1) zamieszkiwać na terenie Gminy Ciechanowiec,
- 2) spełniać kryterium dochodowe, określone Rozdziale 2, ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - a) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - b) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - c) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
 - d) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - e) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - f) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ciechanowiec;
 - g) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Ciechanowca;
 - h) najniższej emeryturze - rozumie się najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu ogłaszaną 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 w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem osobom z niskim dochodem na członka rodziny lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Wynajęcie lokalu może nastąpić dla osób (gospodarstw domowych), których udokumentowany średnio 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 200% 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. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów. W przypadku niedostępności żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. 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.

5. 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:

$C = C_k + (D : n - L_{dn})$ 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

6. 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 ust w .4, udziela się na wniosek najemcy na okres do 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 2) 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;
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagająca stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 4. 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 w skutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale mieszkający na terenie Gminy Ciechanowiec;
- 3) osoby pełnoletnie opuszczające placówkę opiekuńczo-wychowawczą, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy;
- 4) osoby samotnie wychowujące dzieci;
- 5) osoby z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności;
- 6) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego;
- 7) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu, rozbioru lub zostały przeznaczone na sprzedaż;
- 8) 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 w skutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) są bezdomne i posiadają meldunek na terenie Gminy Ciechanowiec;
- 3) 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

§ 5. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców, komisji mieszkaniowej, lub z 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. Najemca może dokonać zmiany na inny lokal mieszkalny w innym zasobie lokali za zgodą Burmistrza oraz właściwego zarządcy zasobu jednocześnie.

5. 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.

6. 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 nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego.

7. 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 najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 6. 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. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem socjalnych lokali mieszkalnych na czas określony upoważniony jest Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Społeczną komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje Burmistrz w formie zarządzenia spośród pracowników gminnego ośrodka pomocy społecznej, Urzędu gminy lub jednostki administrującej lokale zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełniania wymogów określonych w ust. 1;
- 3) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.

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

7. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu Wniosku do Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu.

8. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony powoduje przeniesienia tej osoby na koniec listy osób oczekujących na lokal. Odmowa przyjęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego powoduje przeniesienie tej osoby na koniec listy osób oczekujących na najem socjalny lokali mieszkalnych.

9. 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.

10. 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.

§ 7. 1. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale, Gmina wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3 Gmina kieruje sprawę do sądu, przeciwko osobie pozostałej w lokalu, powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzajnie pełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

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

§ 9. 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.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), 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 2023 r. poz. 1610 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 2023 r. poz. 344 z późn.zm.) rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na okres co najmniej 5-ciu lat i zawierać wszystkie obligatoryjne składniki wymagane ustawą.

Dokument uwzględnia opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2024-2029 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec.

Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy jest zwiększenie możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom gminy, poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. W celu realizacji w/w zadania gminy konieczne jest tworzenie własnego, stałego zasobu mieszkaniowego i utrzymywanie go na zadowalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.