



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 12 lutego 2014 r.

Poz. 651

UCHWAŁA NR 153/XXX/2014 RADY GMINY KULESZE KOŚCIELNE

z dnia 3 lutego 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2014-2018 oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 j.t.; Dz. U. z 2004, Nr 281 poz. 2783, poz. 2786; Dz. U. z 2006 r. Nr 86. poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833; Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13; Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; Dz. U. z 2012 r. poz. 951; Dz. U. z 2013 r. poz. 1304) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2014 – 2018” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kulesze Kościelne w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 62/XI/07 Rady Gminy Kulesze Kościelne z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2008 – 2013 oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Marek Wnorowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 153/XXX/2014

Rady Gminy Kulesze Kościelne

z dnia 3 lutego 2014 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KULESZE KOŚCIELNE NA LATA 2014 – 2018****Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Program określa racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- ustawie o ochronie lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kulesze Kościelne;
- wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kulesze Kościelne.

Rozdział 1**Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 2. 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna cena stanu technicznego lokali:

a) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1.	Kulesze Kościelne ul. Główna 6 (budynek Urzędu Gminy)	4	230,76	bardzo dobry
2.	Kulesze Kościelne ul. Piękna 8 (były budynek Ośrodka Zdrowia)	3	195,81	bardzo dobry
3.	Kulesze Kościelne ul. Główna 2 (budynek Zespołu Szkół)	3	152,70	dobry
4.	Nowe Grodzkie (były budynek Szkoły Podstawowej)	1	78,30	nie nadaje się do zamieszkania (zużycie 80%)
	Razem	11	657,57	

b) budynki i lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy:

Budynki i lokale opisane w § 2 ust. 1, pkt. a liczbą porządkową 1,3,4, są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty, gminy, poczty i innych. Lokale opisane w § 2 ust. 1 pkt. a liczbą porządkową 2 są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie usług medycznych i innych.

2. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

a) lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali m ²
2014	10	579,27
2015	10	579,27
2016	10	579,27
2017	10	579,27
2018	10	579,27

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

2. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania lokali i ich remontów.

3. Wójt dokona oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a następnie na podstawie zebranych informacji sporządzi analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lub rozbiórka lokali w kolejnych latach

§ 4. Plan sprzedaży lub rozbiórki lokali:

Rok	Plan sprzedaży lub rozbiórki (liczba lokali i położenie)	Stan zasobów na koniec roku
2014	Nowe Grodzkie (były budynek Szkoły Podstawowej)	10
2015	0	10
2016	0	10
2017	0	10
2018	0	10

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Ustala się czynsz:

a) za budynki i lokale mieszkalne

1. Czynsz obejmuje:

a) koszty remontów, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku

b) koszty administrowania

c) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania

2. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bez pośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulec raz w roku waloryzacji.

5. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

6. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek – chyba, że strony postanowią inaczej niż w umowie.

7. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1	Lokal położony w miejscowości Kulesze Kościelne będącej siedzibą Gminy	10
2	Lokal wyposażony w c.o.	10
3	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	10
4	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	10

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1	Lokal położony poza siedzibą Gminy	10
2	Brak w lokalu sieci wodociągowej	10
3	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10
4	Brak w lokalu c.o.	10
5	Brak w lokalu łazienki	10
6	Lokal o stanie technicznym bardzo słabym	40

Rozdział 5

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

§ 6. Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach przez właściciela lokali i budynków. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za najem. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb może być przewidywane zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu Gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział 7

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy

§ 8. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków.

Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji sporządzonej corocznie przez Wójta.

W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

Rozdział 8

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

§ 9. W 2014 roku planuje się sprzedaż lub rozbiórkę lokali nie spełniających warunków zamieszkania zgodnie z rozdziałem III.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 153/XXX/2014

Rady Gminy Kulesze Kościelne

z dnia 3 lutego 2014 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY W TYM ZASADY I KRYTERIA WYNAJMOWANIA LOKALI, KTÓRYCH NAJEM JEST ZWIĄZANY ZE STOSUNKIEM PRACY**Rozdział 1****Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Gmina Kulesze Kościelne, zwana dalej „gminą” w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Kulesze Kościelne, zwany dalej „wójtem”.

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

4. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas oznaczony i nieoznaczony.

Rozdział 2**Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania**

§ 2. Uprawnienia do wynajmu lokalu przysługują osobie którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.

Rozdział 3**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu**

§ 3. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- d) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- f) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym.

2. Przy rozpatrywaniu spraw nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 4**Warunki dokonywania zamiany lokali**

§ 4. 1. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny w tym samym zasobie lokali za pisemna zgodą wójta.

5. Przy udzieleniu zgody na zmianę należy uwzględnić:

- a) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,

Rozdział 5**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 5. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.

1) .Wniosek powinien zawierać:

- a) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- b) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- c) określenie obecnych warunków lokalowych,

- d) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega,
- e) okres, na jaki ma być umowa najmu,
- f) inne warunki motywujące potrzebę najmu pracy,
- h) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.
- a) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- b) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- c) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

Rozdział 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

§ 6. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek oraz dzieci razem zamieszkałe pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami wynajmującego.

Rozdział 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 7. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się co najmniej z 5 osób.

Rozdział 8

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 8. 1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy zamieszczono w rozdziale I ust. 1 lit. b załącznik nr 1 do uchwały.

2. Lokal przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty może być wynajęty osobie, która:

- a) jest lub była zatrudniona w placówce oświatowej, dla której organem prowadzącym jest gmina,
- b) została zatrudniona na okres co najmniej jednego roku szkolnego.

3. Lokal przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie usług medycznych i weterynaryjnych może być wynajęty osobie, która:

- c) świadczy usługi medyczne i weterynaryjne.
- d) jest zatrudniona lub była w zakładzie (placówce) świadczącej usługi medyczne na terenie gminy.

4. Przydział lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

5. W przypadku większej ilości chętnych do lokalu, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które świadczą usługi lub są zatrudnione w placówkach, przy których bezpośrednio znajdują się lokale oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy.

7. Umowy najmu zawiera Wójt Gminy.

§ 9. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ((Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 j.t., z późniejszymi zmianami).