

**UCHWAŁA NR 152/XXV/17
RADY GMINY PRZYŁĘK**

z dnia 10 maja 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przyłęk na lata 2017–2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) i art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przyłęk na lata 2017 – 2022 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Wojciech Szmajda



¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 poz. 1579 i poz. 1948; z 2017 r. poz. 730.

Załącznik do Uchwały Nr 152/XXV/17
Rady Gminy Przyłek
z dnia 10 maja 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przyłek na lata 2017-2022

Rozdział 1. WPROWADZENIE

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przyłek jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Przyłek zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przyłek na lata 2017-2022.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przyłek na lata 2017-2022, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Przyłek;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** - należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Przyłek w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2017-2022

§ 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Przyłek składa się z następujących lokali mieszkalnych:

- 1) Lucimia - 2 lokale mieszkalne (budynek po byłej Szkole Podstawowej);
- 2) Łągów - 1 lokal mieszkalny (budynek Agronomówki);
- 3) Lipiny - 1 lokal mieszkalny (budynek Agronomówki);
- 4) Helenów - 1 lokal mieszkalny (budynek jednorodzinny wolnostojący).

§ 5. W latach 2017-2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Przyłek.

§ 6. Stan techniczny wymienionych § 4 lokali mieszkalnych jest średni. Wiele z lokali mieszkalnych wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny lokali będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 8. 1. W latach 2017-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji lokali mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Przyłęk po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracownika ds. budownictwa.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

§ 10. 1. Czynsze za lokale mieszkalne opłacają Najemcy lokali i budynku stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Przyłęk wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową-maksymalną za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalacje wodno-kanalizacyjną.

3. Dla lokali o niższym standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową-maksymalną.

4. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:

1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 10%;

5. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.

7. Najemca w lokalu posiadającym wspólne pomieszczenia będzie pokrywał koszty za korzystanie z wody, energii elektrycznej wg następującego przelicznika- należność za użytą energię dzielona przez ilość osób korzystających z pomieszczeń wspólnych.

8. Najemcy pokrywają również należności za wywóz nieczystości płynnych. Każdy lokator uiszcza również należności za odbiór odpadów stałych.

9. Najemca w przypadku posiadania odrębnego licznika lub podlicznika rozlicza się wg zużycia wykazanego na tych urządzeniach oraz dodatkowo płaci za zużycie wody i energii w pomieszczeniach wspólnych proporcjonalnie do liczby lokatorów.

10. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

1) Zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;

2) Nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu;

3) Zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;

4) Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w tabeli poniżej, może być obniżony zgodnie z tą tabelą.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowe	Gospodarstwa jednoosobowe
50%	do 80% najniższej emerytury	do 100% najniższej emerytury
40%	powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury
30%	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury

5) Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

6) Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, który nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

Rozdział 6.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2017-2022

§ 11. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Przyłęk, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Przyłęk, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przyłęk odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Przyłęk

Rozdział 7.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI

§ 12. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Przyłęk zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przyłęk;
- 2) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 5) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy;

2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 8.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2017-2022 ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW

§ 13. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Przyłęk niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Przyłęk.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 9.

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 14. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wnioski w tej sprawie będzie rozpatrywał Wójt Gminy. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

4. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 10. ZAKOŃCZENIE

§ 15. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przyłęk na lata 2017-2022 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Przyłęk z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.

Przewodniczący
Rady Gminy w Przyłęku
Wojciech Szmajda

