

UCHWAŁA NR XXXVI/275/2022
RADY GMINY WIZNA

z dnia 14 kwietnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali**

Na podstawie art. 21 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wizna oraz ustala zasady polityki czynszowej a także wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu stanowiące załącznik nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wizna.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VII/29/15 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali.

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

Przewodnicząca Rady

Iwona Grodzka

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY WIZNA NA LATA 2022 – 2026**

I. Gminny zasób mieszkaniowy składa się z 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 134,26 m². Znajdują się one:

1. w budynku Zespołu Szkolno – Przedszkolnego w Wiźnie – 1 lokal o powierzchni użytkowej 34,10 m².
2. w budynku po byłej lecznicy weterynaryjnej w Wiźnie – 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 238,03 m².
3. w budynku przy byłej Szkole Podstawowej w Zanklewie – 1 lokal o powierzchni użytkowej 84 m².
4. w budynku przy Szkole Podstawowej w Rutkach – 2 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 120 m².
5. w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Nieławicach – 3 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 120 m².
6. w budynku wielofunkcyjnym w Bronowie – 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 221,63 m².
7. w budynku Szkoły Podstawowej w Starym Bożejewie – 3 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 240 m².
8. w budynku obok byłej Szkoły Podstawowej w Bronowie – 1 lokal o powierzchni użytkowej 76,5 m².

Przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach kształtować się będzie w sposób następujący:

Lp.	Miejsce położenia lokalu mieszkalnych	2022		2023		2024		2025		2026	
		Ilość lokalu	m²	Ilość lokalu	m²	Ilość lokalu	m²	Ilość lokalu	m²	Ilość lokalu	m²
Mieszkania komunalne											
1.	Budynek Zespołu Szkolno - Przedszłonego w Wiźnie	1	34,1	1	34,1	1	34,1	1	34,1	1	34,1
2.	Budynek przy byłej Szkole Podstawowej w Zanklewie	1	84	1	84	1	84	1	84	1	84
3.	"Dom Nauczyciela" w Rutkach	1	74	1	74	1	74	1	74	1	74

4.	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Nieławicach	3	120	3	120	3	120	3	120	3	120
5.	Budynek wielofunkcyjny w Bronowie	4	221,63	4	221,6	4	221,6	4	221,6	4	221,6
6.	Budynek Szkoły Podstawowej w Starym Bożejewie	3	240	3	240,0	3	240,0	3	240,0	3	240,0
7.	Budynek po byłej Lecznicy Weterynaryjnej w Wiźnie	4	238,03	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem komunalne		17	1011,7	13	773,7	13	773,7	13	773,7	13	773,7
Mieszkania socjalne											
8.	"Dom Nauczyciela" w Rutkach	1	46	1	46	1	46	1	46	1	46
9.	Budynek obok byłej Szkoły Podstawowej w Bronowie	1	76,5	1	76,5	1	76,5	1	76,5	1	76,5
Razem socjalne		2	122,5	2	122,5	2	122,5	2	122,5	2	122,5
Razem lokale mieszkalne		19	1134,2	15	896,2	15	896,2	15	896,2	15	896,2

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się:

- 1) 2 lokale na wynajem jako mieszkania socjalne
- 2) 17 lokali na wynajem jako mieszkania komunalne

Stan techniczny budynków:

Lp.	Położenie lokalu	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Planowane remonty	Termin realizacji
Mieszkania komunalne					
1.	Budynek Zespołu Szkolno - Przedszłonego w Wiźnie	1	dobry	doraźnie	Na bieżąco w miarę zaistnienia potrzeb
2.	Budynek przy byłej Szkole Podstawowej w Zanklewie	1	dobry	doraźnie	
3.	"Dom Nauczyciela" w Rutkach	1	dobry	doraźnie	

4.	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Nieławicach	3	dobry	doraźnie	
5.	Budynek wielofunkcyjny w Bronowie	4	dobry	doraźnie	
6.	Budynek Szkoły Podstawowej w Starym Bożejewie	3	dobry	doraźnie	
7.	Budynek po byłej Lecznicy Weterynaryjnej w Wiźnie	4	dobry	doraźnie	
Mieszkania socjalne					
8.	"Dom Nauczyciela" w Rutkach	1	dobry	doraźnie	Na bieżąco w miarę zaistnienia potrzeb
9.	Budynek obok byłej Szkoły Podstawowej w Bronowie	1	dobry	doraźnie	

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

Gmina Wizna będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują w zakresie, na jaki pozwalać będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

III. Planowana sprzedaż lokali.

- 1) W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wymienionych w punkcie I w tabeli oznaczonych liczbą porządkową 7.
- 2) Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej.

- 1) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za budynki i lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne
- 2) Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
- 3) Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.
- 4) Stawka czynszu może ulec raz w roku podwyższeniu.
- 5) Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

- 6) Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.
- 7) Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu:
- a) **czynniki podwyższające stawkę czynszu:**

Lp.	Czynnik	%
1.	Położenie lokalu w Wiźnie	10
2.	Lokal wyposażony w c.o.	10
3.	Lokal wyposażony w łazienkę i WC	10
4.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	10
5.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	10
6.	Budynek wybudowany po roku 1960	10

- b) **czynniki obniżające stawkę czynszu:**

Lp.	Czynnik	%
1.	Lokal położony na terenie gminy poza Wizną	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 i WC	10
6.	Budynek wybudowany przed rokiem 1960	10

- 8) Ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki podstawowego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 9) Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt Gminy zarządzeniem.

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

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

VI. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszów najmu. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

VII. Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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 przez Wójta Gminy. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

ROZDZIAŁ I

Wysokość dochody gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku ustalonego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem:
 - a) lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, określa się jako średni dochód miesięczny nie wyższy niż 150% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku.
 - b) lokalu socjalnego, określa się jako średni dochód miesięczny nie wyższy niż 75% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku.
 - c) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem najemcy, którego dochody gwarantują w pełni pokrycie czynszu i opłat związanych z wynajęciem lokalu mieszkalnego, tj. dochody średnie miesięczne na jednego członka gospodarstwa domowego przekraczające 150% najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku.

ROZDZIAŁ II

Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikują się następujący wnioskodawcy:

1. Najemcy lokali mieszkalnych na podstawie umowy na czas nieoznaczony zajmujący lokale o powierzchni mniejszej niż 5 m² powierzchni użytkowej, przypadającej na jedną osobę w wieloosobowych gospodarstwach domowych lub mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Najemcy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu.

ROZDZIAŁ III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,

1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:
 - a) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy Wizna,
 - b) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej,
 - c) dotychczas zajmowany lokal znajduje się w budynku, co do którego wydana została ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę.
2. Uprawnienia określone w pkt. 1 nie obejmują:
 - a) osób, które posiadają zaległości z okresu ostatnich dwóch lat w regulowaniu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,

- b) osób, w stosunku do których sąd orzekł o obowiązku opróżnienia lokalu z powodu:
 - dewastacji lokalu,
 - nieopłacenia czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,
 - znęcania się nad rodziną.
- 3. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które:
 - a) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
 - b) za zameldowane na pobyt stały w Gminie Wizna przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu socjalnego i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy a ich dochód kwalifikuje je do najmu lokalu socjalnego,
 - c) straciły swoje mieszkanie wskutek klęski żywiołowej.
- 4. Umowę najmu zawiera się na czas oznaczony.

ROZDZIAŁ IV

Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wizna

- 1. Najemca może dokonać zmiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.
- 2. Nie zezwala się na dokonywanie zmiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.
- 3. Koszty związane z dokonywaniem zamiany ponoszą najemcy.
- 4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np., zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkania) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkania.

ROZDZIAŁ V

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali

- 1. Najem lokali następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.
- 2. Wniosek powinien zawierać:
 - a) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
 - b) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
 - c) źródło, wysokość dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
 - d) określenie obecnych warunków lokalowych,
 - e) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
 - f) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
 - g) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
 - h) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.
- 3. Wójt Gminy powołuje społeczną komisję mieszkaniową na okres 4 lat, do jej zadań należy:
 - a) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu lub zamiany lokalu,
 - b) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez wnioskodawcę,
 - c) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lub zamianę lokalu i przedkładanie opinii Wójtowi Gminy.
- 4. Ewidencje wniosków i umów najmu prowadzi Urząd Gminy.

ROZDZIAŁ VI

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy.

1. Z osobami, które po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę pozostały w lokalu mieszkalnym a nie wstąpiły w stosunek najmu, może być zawarta umowa najmu zajmowanego mieszkania, jeżeli wobec tych osób ciążył na zawartym obowiązku alimentacyjnym i osoby te zamieszkiwały w lokalu od co najmniej 5 lat.
2. Osoby, które pozostały po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę i nie wstąpiły w stosunek najmu lub którym odmówiono zawarcia umowy na podstawie pkt. 1 powinni opuścić lokal w ciągu 1 miesiąca na własny koszt.
3. Najemca opuszczający wynajmujący lokal bez rozwiązania umowy najmu pozostawiający tam osoby nieuprawnione, zobowiązany jest sam na własny koszt w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania od wynajmującego opróżnić lokal.
4. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu, Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążającym kosztami wynajmującego.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym załączniku do uchwały obowiązują przepisy wymienione wyżej ustawy oraz Kodeksu Cywilnego.