

**Uchwała Nr XXXII/148/ 2017
Rady Gminy Leśna Podlaska
z dnia 28 września 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Leśna Podlaska na lata 2017 - 2022**

Na podstawie 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. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska na lata 2017 - 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały zaleca się Wójtowi Gminy Leśna Podlaska.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Leśna Podlaska

Ewa Kulińska

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Leśna Podlaska na lata 2017-2022

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska został opracowany stosownie do postanowień art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez pozyskiwanie lokali z innych zasobów. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1

Analiza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Leśna Podlaska tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy. Gmina Leśna Podlaska nie dysponuje lokalami socjalnymi. Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 7 budynki, w których znajduje się 23 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1164,48 m²

Lp.	Adres	Lokale mieszkalne	pow. użytkowa	Wyposażenie lokali	Lokalizacja
1.	Leśna Podlaska ul. Szkolna 4	3	168,30m ²	Sieć wod.-kan. c.o.	Budynek Przedszkola mieszkania na piętrze
2.	Leśna Podlaska ul. Bialska 10	2	117,78m ²	Sieć wod.-kan. c.o.	Budynek byłego ug
3.	Leśna Podlaska ul. Bialska 22	5	173,70m ²	Sieć wod.-kan.	Budynek drewniany
4.	Leśna Podlaska ul.	6	357,30m ²	Sieć wod.-kan.	Budynek

	Bialska 2			c.o.	ośrodka zdrowia
5.	Ossówka 36	2	151,70m ²		Budynek poszkolny
6.	Nosów 38	1	120m ²	Sieć wodociągowa	Budynek poszkolny
7.	Nosów 76	4	176,50m ²	Sieć wodociągowa	Budynek przy krochmalni
	Razem		1164,48m ²		

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 2

1. W zależności od potrzeb finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych i użytkowych.
2. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:
 - a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz usuwanie odpadów stałych,
 - d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku.
3. Remonty bieżące będą przeprowadzane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

§ 3

1. W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w latach kolejnych należy brać pod uwagę:

- a) wielkość zasobu, który może być objęty,
 - b) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - c) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.
2. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:
- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości /rozmowa z najemcą;
 - b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy;
 - c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokryć koszty bieżącego utrzymania budynków.

1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego.
2. Najemca ma obowiązek utrzymać lokal mieszkalny we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz dbać i chronić przed zniszczeniem części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz przestrzegać porządku domowego, który powinien być określony w regulaminie.
3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
4. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia nie częściej niż raz w roku.
5. Wójt Gminy ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową:
 - a. położenie budynku np. zabudowa zwarta lub wolnostojąca
 - b. stan techniczny budynku
 - c. wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia
6. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora,

bez powierzchni balkonów, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału

7. Podwyższając stawkę bazową czynszu Wójt Gminy winien uwzględnić następujące czynniki zmniejszające ją:
 - a) brak jednego urządzenia /mieszkania bez c.o. lub gazu/ nie więcej niż 5% stawki bazowej;
 - b) brak dwóch urządzeń /mieszkania bez c.o. lub c.w. i gazu/ nie więcej niż 10% stawki bazowej;
 - c) brak trzech urządzeń /mieszkania tylko z łazienką i wc. Bez c.o. i gazu/ nie więcej niż 20% stawki bazowej;
 - d) brak czterech urządzeń /mieszkanie tylko z wc. lub łazienką oraz bez c.o. i gazu/ nie więcej niż 30% stawki bazowej;
 - e) brak innych urządzeń poza wodą i kanalizacja – nie więcej niż 40% stawki bazowej;
 - f) mieszkanie tylko z wodą, a wc w korytarzu nie więcej niż 40% stawki bazowej;
 - g) brak wody i kanalizacji – nie więcej niż o 50% stawki bazowej.
8. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

§ 5

1. Obniżenie stawki bazowej czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika, zaś podwyższenie stawki bazowej przez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników.
2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 6

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

Rozdział V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) dochody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8

Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu

Do lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony mogą być kierowane w pierwszej kolejności osoby znajdujące się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej nie mające tytułu prawnego do innego lokalu.

1. Przez osoby o których mowa rozumie się osoby spełniające łącznie następujące warunki:
 - a) osoby samotne, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekracza 80% najniższej emerytury;
 - b) rodziny, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekracza 50% najniższej emerytury;
 - c) rodziny mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludności;
 - d) w pierwszej kolejności do zawarcia umów najmu, mogą być kierowane rodziny pozbawione mieszkań w wyniku zdarzeń losowych.
2. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mogą być wynajmowane, osobom których gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 7 osób a których dochody łącznie pozwalają na uregulowanie czynszu.

§ 9

Tryb przyznawania lokali

1. Wójt Gminy gospodaruje mieszkaniowym zasobem gminy wynajmuje lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
2. Załatwienie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu.
3. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Wójt Gminy.
4. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zwarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.
5. Jawny jest sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane.
6. Przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół, który będzie stanowił podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Protokół sporządzony winien być szczegółowy i określać stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń.

Rozdział VII **Lokale socjalne**

§ 10

1. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

Lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.
3. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

Dział VIII

Zasady postępowania z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy

§ 11

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego pełnoletnimi dziećmi, osobami przysposobionymi lub innymi osobami w stosunku, do których najemca miał obowiązek świadczenia alimentacyjnego.
2. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w § 9 ust.1, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając miesięczny termin.
3. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu maksymalnie do 6-ciu miesięcy.
4. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami które, faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej jak 4 lata przed śmiercią najemcy.

Dział IX

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

§ 12

W okresie obowiązywania Programu wydatki związane z bieżącą eksploatacją, remontami, modernizacją lokali i budynków, określane będą w corocznych uchwałach budżetowych.

Dział X

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

§ 13

1. W związku z potrzebami remontowymi zasobu budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która wyznaczy cele oraz wskaże koszty które trzeba będzie w związku z tym ponieść.
 - a. Poprawa estetyki budynków – naprawa ubytków w elewacji budynków.
 - b. Nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych - remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z obróbkami i przebudową kominów.
 - c. Odwodnienie budynku - odbudowa urządzeń drenażowych w obrębie budynku i likwidacja zawilgoceń ścian przyziemia.
2. W ramach przeprowadzonych przeglądów technicznych budynków możliwym będzie ustalenie potrzeb remontowych lub zagrożeń stanu technicznego występujących w budynkach i na tej podstawie podejmowane byłyby bardziej radykalne działania remontowe pozwalające na dłuższe zabezpieczenie budynków lub ich części. Niemniej jednak w okresie realizacji Programu nie przewiduje się kompleksowych remontów budynków, które w swoim działaniu powodowałyby czasowe przemieszczanie ich najemców.