

UCHWAŁA Nr XXVIII/136/20
RADY GMINY MAŁY PŁOCK

z dnia 27 listopada 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2020-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i poz.1378) oraz art. 21, ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Mały Płock uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mały Płock na lata 2020 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mały Płock.

§ 3. Traci moc uchwała Nr III/16/15 Rady Gminy Mały Płock z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr poz. 341).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Gałązka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2020-2025

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mały Płock opracowany został na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309). Celem programu jest określenie podstawowych działań w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem na lata 2020-2025.

Rozdział 1.

Mieszkaniowy zasób gminy

1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Mały Płock przedstawia tabela nr 1.
2. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na poszczególne lata przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie i adres	Łączna ilość lokali mieszkalnych	W tym lokale komunalne	W tym lokale socjalne	Powierzchnia mieszkań
1.	Mały Płock - Ośrodek Zdrowia	3	3	-	135,24 m ²
3.	Mały Płock - bud. przy Ośrodku Zdrowia	1	-	1	50,00 m ²
4.	Chłudnie – bud. w szkole podst.	1	1	-	61,30 m ²
5.	Stare Rakowo – bud. po byłej szkole podst.	1	1	-	56,00 m ²
	Ogółem	6	5	1	302,54 m²

Mieszkaniowy zasób gminy, wg stanu na dzień opracowania programu, tworzą lokale, których właścicielem jest Gmina Mały Płock. W posiadanym zasobie jest 1wyodrębniony lokal socjalny. Zasób mieszkaniowy składa się z 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 302,54 m². Lokale mieszkalne znajdują się w budynku Szkoły Podstawowej w Chłudniach – 1 lokal mieszkalny o powierzchni 61,30 m², w budynku Ośrodka Zdrowia w Małym Płocku – 3 mieszkania o powierzchni użytkowej 135,24 m², w budynku przy Ośrodku Zdrowia – 1 mieszkanie o powierzchni 50 m², w budynku po byłej szkole podstawowej w Starym Rakowie – 1 lokal mieszkalny o powierzchni 56 m².

Stan techniczny wyżej wymienionych lokali komunalnych jest dobry, stan lokalu socjalnego w budynku przy Ośrodku Zdrowia jest słaby i wymaga generalnego remontu.

Tabela nr 2

Rodzaj lokalu	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	5	5	5	5	5	5
Lokale socjalne	1	1	1	1	1	1
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	6	6	6	6	6	6

Rozdział 2.

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

1. Gmina Mały Płock w okresie obowiązywania programu będzie wykonywała wszelkie naprawy i remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których one się znajdują w zakresie, na jaki pozwalały będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie Gminy, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymania estetyki budynku i jego otoczenia. Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej konieczności działania podnoszące standard zamieszkania najemców.

2. Nie przewiduje się nabywania i budowy nowych lokali mieszkaniowych z przeznaczeniem na lokale socjalne i najem lokali związanych ze stosunkiem pracy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2025

W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy, w zależności od wniosków najemców czy nabywców na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Gminy Mały Płock.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale socjalne,
- b) za budynki i lokale mieszkalne.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz koszty utrzymania energii elektrycznej i ciepłej.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.

4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać raz w roku podwyższeniu.

5. Czynsz za lokale mieszkalne i budynki opłacają najemcy lokali mieszkalnych i budynków.

6. Czynsz najmu płatny jest z góry do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego numer rachunku bankowego lub w kasie Urzędu Gminy w Małym Płocku.

7. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

a) czynniki podwyższające stawki czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1	Położenie lokalu w Małym Płocku	15
2	Lokal położony na I piętrze we wszystkich rodzajach budynków	10
3	Lokal wyposażony w c.o.	20
4	Lokal wyposażony w centralną instalację ciepłej wody	30
5	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	20
6	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	10

b) czynniki obniżające stawkę czynszu

Lp.	Czynniki	%
1	Lokal położony poza miejscowością gminną	10

2	Lokal położony na poddaszu	10
3	Brak w lokalu sieci wodociągowej	10
4	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	5
5	Brak w lokalu c.o.	5
6	Brak w lokalu łazienki	5

8. Ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokal socjalny. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt Gminy zarządzeniem. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

10. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżona o 20 % gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

11. 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 inne działania zawiodą,
- d) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział 5.

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

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.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawowym 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 środków finansowych.

Rozdział 7.

Wysokość planowanych kosztów w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

W latach objętych programem nie przewiduje się kapitalnych remontów mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się też kosztów. Na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Wysokość kosztów na remonty i modernizację będzie ustalona na podstawie informacji sporządzanej corocznie przez Wójta Gminy. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. Nie planuje się też zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony; lokalu socjalnego i lokalu wynajmowanego na czas określony.

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. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Do dochodu o którym mowa wyżej wlicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

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 przypadający na 1 członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku;

b) lokalu socjalnego, określa się jako średni dochód miesięczny nie wyższy niż 50 % najniższej emerytury przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku;

Rozdział 9.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Do poprawy warunków zamieszkiwania 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 1 osobę w wieloosobowych gospodarstwach domowych lub mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Najemcy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu.
3. Najemcy lokali socjalnych nie mający innego tytułu prawnego do lokalu, osiągający dochód miesięczny powyżej 50% najniższej emerytury na 1 członka gospodarstwa domowego, wnioskujący o zawarcie umowy na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

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 Mały Płock;
- b) Dotychczas zajmowany lokal znajduje się w budynku, co do którego wydana została ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę z uwagi na zły stan techniczny budynku.
- c) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym na 1 osobę uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

2. Uprawnienia określone w punkcie 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
 - niepłacenia czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,
 - znęcanie się nad rodziną.

3. Najemcą lokalu socjalnego mogą zostać wyłącznie osoby, które:

- a) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) są zameldowane na pobyt stały w Gminie Mały Płock 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 na skutek klęski żywiołowej,

d) umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony.

4. Najemca lokalu opłaca czynsz według ustalonych stawek czynszu oraz ponosi inne opłaty niezależnie od właściciela związane z użytkowaniem lokalu.

Rozdział 11.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

3. Koszty związane z dokonaniem 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 mieszkań.

Rozdział 12.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

1. Najem lokalu 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;

d) ewidencje wniosków i umów najmu prowadzi Urząd Gminy.

Rozdział 13.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie 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 alimentacyjny i osoby te zamieszkiwały w lokalu co najmniej 5 lat regularnie opłacając należności z tytułu użytkowania lokalu.
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 punktu 1 powinny opuścić lokal w ciągu 1 miesiąca na własny koszt.
3. Najemca opuszczający wynajmowany lokal bez rozwiązania umowy najmu pozostawiający tam osoby nieuprawnione, zobowiązany jest sam na własny koszt w terminie do 1 miesiąca od otrzymania wezwania od wynajmującego opróżnić lokal.
4. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt Gminy opróżni lokal w postanowieniu sądowym, obciążając kosztami wynajmującego.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe.

1. Najemca nie może podnająć wynajmowanego mieszkania bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego.
2. Wszystkie dotychczasowe umowy , tj. zawarte przed wejściem niniejszej uchwały zachowują swoją moc.
3. Zasady dotyczące ustalania wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia na raty lub umorzenia określi Wójt Gminy.
4. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym załączniku do uchwały obowiązują przepisy wymienionej ustawy oraz Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Gałązka