

**UCHWAŁA NR XXXIII/226/2022
RADY GMINY SOKOŁY**

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sokoły na lata 2023-2027 oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz 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 2022 r. poz. 172, 975 i 1561) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sokoły na lata 2023-2027” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokoły stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokoły.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIX/188/2018 Rady Gminy Sokoły z dnia 21 sierpnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sokoły na lata 2018-2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 3501).

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Grabowski

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sokoły opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).

2. Program obejmuje lata 2023-2027 i określa podstawowe kierunki działania gminy Sokoły w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sokoły według stanu na dzień 18 października 2022 r.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Sokoły w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

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

a) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1.	Jeńki 42	1	50,00 m ²	wystarczający
2.	Jeńki 50	1	76,00 m ²	wystarczający
3.	ul. Tykocińska 38, Sokoły	8	455,69 m ²	dobry
4.	ul. Tykocińska 38/9, Sokoły	1	55,00 m ²	wystarczający
5.	ul. Mazowiecka 5, Sokoły	6	304,26 m ²	wystarczający
6.	ul. Wspólna 1, Sokoły	1	70,10 m ²	bardzo dobry
7.	Perki Karpie 1	1	80,16 m ²	bardzo dobry
8.	Nowe Racibory 16	4	253,00 m ²	wystarczający
	RAZEM	23	1 344,21 m²	

b) lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1.	ul. Nowy Świat 1, Sokoły	6	159,19 m ²	wystarczający
3.	ul. Kolejowa 7, Sokoły	1	38,00 m ²	wystarczający
4.	ul. Kolejowa 9, Sokoły	1	25,00 m ²	wystarczający
	RAZEM	8	222,19 m²	-

Rozdział 3.

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

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

2. Wpływ z czynszów za wynajem lokali stanowić 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 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. Plan sprzedaży lokali:

Lp.	Plan sprzedaży	Rok
1.	ul. Nowy Świat 1, Sokoły	2023
3.	ul. Kolejowa 7, Sokoły	2023

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

2. Czynsz obejmuje:

- a) koszty remontów, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku
- b) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokali nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawkę podstawową czynszu ustala wójt w drodze zarządzenia.

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

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

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

8. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

a) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Lokal położony w miejscowości Sokoły	10
2.	Lokal wyposażony w C.O.	30
3.	Lokal wyposażony w instalacją wodociągową	30
4.	Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	30

b) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Lokal nie wyposażony w instalację wod.-kan.	30

9. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. Warunki obniżenia czynszu:

- a) czynsz ustalony dla danego lokalu na podstawie pkt 9 może być obniżony na wniosek najemcy jeżeli dochód a osobę w rodzinie nie przekracza kryterium dochodowego na osobę w rodzinie, o którym mowa w art. 8 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U.2021.2268 t.j. z dnia 2021.12.09), szczególnie, gdy w rodzinie najemcy występuje bezrobocie, niepełnosprawność, ciężka lub długotrwała choroba lub gdy wystąpiło zdarzenie losowe.
- b) decyzję o obniżeniu czynszu na dany okres podejmuje wójt w formie zarządzenia,
- c) obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% wartości ustalonej na podstawie pkt 9,
- d) najemca jest zobowiązany powiadomić wójta o ustaleniu przyczyn, na podstawie których nastąpiło obniżenie czynszu.

Rozdział 6.

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 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskane z czynszu za najem o którym mowa w rozdziale V. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych w razie wystąpienia ważnych potrzeb może być przewidywane zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadania możliwości finansowych.

Rozdział 8.

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

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

2. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje będzie ustalana na podstawie informacji sporządzanej corocznie przez wójta.

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

Rozdział 9.

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

§ 9. W latach 2023-2027 planuje się sprzedaż lokali zgodnie z rozdziałem IV.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokoły.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

- § 1. 1. Gmina Sokoły 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 Sokoły, 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 nieoznaczony.
5. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania.

§ 2. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego będą mieli wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawierania umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód w rozumieniu uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 12 miesięcy przed złożeniem wniosku ustalonego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
4. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- a) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5m² powierzchni użytkowej lokalu na osobę.
- b) zamieszkują razem z osobą chora, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki.
- c) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu na terenie gminy.

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

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

- a) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- b) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- c) 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 o których mowa w ust.1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

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

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokalu, gdy w jej wyniku będzie przypadło na osobę mniej niż:

- a) w lokalu socjalnym 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- b) w lokalu 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni.

3. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

4. Przy udzieleni zgody na zmianę należy uwzględnić:

- a) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,
- b) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

5. Wójt zasięga opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych 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) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- b) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- c) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- d) określenie obecnych warunków lokalowych,
- e) określenia rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
- f) okres na jaki ma być umowa najmu,
- g) inne warunki,
- h) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest wójt w oparciu o opinię społecznej komisji mieszkaniowej.

- a) Społeczną komisję mieszkaniową powołuje wójt w formie zarządzenia.
- b) Komisja składa się z minimum 4 osób powołanych z pośród przedstawicieli Rady Gminy i pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:

- a) Uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.
- b) Opiniowanie wniosków o wynajem 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 wstępuje małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, inne osoby wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych i które zamieszkiwały faktycznie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci oraz:

- a) posiadają stały meldunek w danym lokalu,
- b) nie posiadają praw do innego lokalu.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu 3 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 80 m².

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

Rozdział 8.

§ 8. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią 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 2022 r. poz. 172, 975 i 1561) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujące co najmniej okres pięciu kolejnych lat i zawierające (opracowane z podziałem na poszczególne lata):

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane w tym zakresie zmiany,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sokoły przyjęty w uchwale Nr XXIX/188/2018 Rady Gminy Sokoły z dnia 21 sierpnia 2018 r., obowiązuje do końca bieżącego roku.

Powstała w związku z tym konieczność uchwalenia przedmiotowego programu na kolejny okres.