

UCHWAŁA NR IV/26/2024
RADY GMINY KULESZE KOŚCIELNE

z dnia 21 sierpnia 2024 r.

w sprawie zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2024 – 2028 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kulesze Kościelne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. W załączniku nr 2 uchwały nr III/20/2024 Rady Gminy Kulesze Kościelne z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2024 – 2028 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kulesze Kościelne:

1) uchyla się § 9 ust.2.

2) § 9 dodaje się ust. 7 który otrzymuje brzmienie:

„Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

a) ogólną liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

b) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

c) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

d) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

e) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym”;

3) Uchyla się Rozdział 8.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Dariusz Wnorowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/26/2024

Rady Gminy Kulesze Kościelne

z dnia 21 sierpnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KULESZE KOŚCIELNE NA LATA 2024 – 2028

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2024 - 2028 określa zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 - 2028

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale będące własnością Gminy Kulesze Kościelne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 3. 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Kulesze Kościelne oraz ocena stanu technicznego lokali:

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Powierzchnia m ²	Wyposażenie mieszkań	Stan techniczny lokali
1.	Kulesze Kościelne ul. Główna 6 (budynek Urzędu Gminy)	4	230,76	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	bardzo dobry
2.	Kulesze Kościelne ul. Piękna 8 (budynek Ośrodka Zdrowia)	3	195,81	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	bardzo dobry
3.	Kulesze Kościelne ul. Główna 2 (budynek Szkoły Podstawowej)	3	169,80	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
Łącznie:		10	596,37		

§ 4. Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Łączna liczba lokali w zasobie	10	10	10	10	10
Powierzchnia użytkowa m ²	596,37	596,37	596,37	596,37	596,37
Liczba lokali - stan techniczny bardzo dobry	7	7	7	7	7
Liczba lokali - stan techniczny dobry	3	3	3	3	3

§ 5. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku przejęcia lub sprzedaży przez gminę budynków lub lokali mieszkalnych.

II.

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Kulesze Kościelne wyznacza jego aktualny stan techniczny.

2. Plan remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja	2024	2025	2026	2027	2028
Kulesze Kościelne ul. Główna 6 (budynek Urzędu Gminy)	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco	częściowa wymiana instalacji elektrycznej	dorażne naprawy na bieżąco
Kulesze Kościelne ul. Piękna 8 (budynek Ośrodka Zdrowia)	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco	częściowa wymiana instalacji elektrycznej
Kulesze Kościelne ul. Główna 2 (budynek Szkoły Podstawowej)	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco	dorażne naprawy na bieżąco

III.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028

§ 7. W latach 2024 - 2028 nie planuje się sprzedaży lokali.

IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Czynsz za lokale obejmuje:

- 1) koszty administracyjne,
- 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala wójt w formie zarządzenia nie częściej niż co 6 miesięcy.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, tj. za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

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

§ 9. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a) budynek lub lokal położony w miejscowości Kulesze Kościelne, będącej siedzibą gminy - 10%,
 - b) lokal położony w budynku wyposażonym w centralne ogrzewanie - 10%,
 - c) lokal wyposażony w sieć wodociągową - 10%,
 - d) lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną - 10%,

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) budynek lub lokal położony poza miejscowością Kulesze Kościelne - 10%,
- b) brak wyposażenia lokalu w sieć wodociągową - 10%,
- c) brak w lokalu sieci kanalizacyjnej – 10%
- d) brak w lokalu c.o. – 10%
- e) brak w lokalu łazienki – 10%
- f) lokal o stanie technicznym bardzo słabym – 40%

V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028

§ 10. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Kulesze Kościelne.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności obejmujących:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Kulesze Kościelne zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym lokali, dokonywanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków,
- 5) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11. Nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028.

VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali, remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływ z czynszu,
- 2) środki własne gminy.

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach uzależniona będzie od bieżących potrzeb wynikających z użytkowania lokali oraz z zaleceń kontroli okresowej budynków.

VII.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne

§ 14. Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali oraz budynków wchodzących w skład zasobu gminy oraz koszty inwestycyjne w poszczególnych latach:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów, modernizacji	Koszty inwestycyjne
2024	53 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2025	54 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2026	55 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

2027	56 000,00 zł	20 000,00 zł	0,00 zł
2028	57 000,00 zł	22 000,00 zł	0,00 zł

VIII.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

§ 15. 1. Działania mające na celu poprawę gospodarowania zasobem mieszkaniowym obejmują:

1) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;

2) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;

2. Nie przewiduje się zamian mieszkań w związku z przyszłymi remontami budynków i lokali.

3. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

§ 16. Ustalone plany remontowe nie będą wymagały wyłączenia lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KULESZE KOŚCIELNE

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Kulesze Kościelne.

2. O zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby, które łącznie spełniają poniższe warunki:

- a) pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Kulesze Kościelne,
- b) spełniające kryterium dochodowe, określone w rozdziale 2.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas oznaczony i nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. Do zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony i nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% kwoty najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa dwuosobowego i gospodarstwa wieloosobowego.

§ 4. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 70% kwoty najniższej emerytury;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie dwuosobowym i wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 50% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie dwuosobowym i wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas oznaczony i nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego jakim jest klęska żywiołowa, powódź, pożar, katastrofa budowlana i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) opuszczają dom dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej w związku z uzyskaniem pełnoletności, nie mające zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) dokonują zamiany lokali;
- 5) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Warunkiem 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 jest pisemna zgoda wynajmujących.

2. Dopuszcza się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

- 1) gdy lokal położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży, rozbioru lub w stosunku, co do którego planuje się jego zmianę sposobu użytkowania;
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) gdy nastąpiła zmiana sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 4) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

3. Zgoda na zamianę lokali jest uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

4. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

5. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas oznaczony i nieoznaczony

§ 9. 1. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym do Urzędu Gminy Kulesze Kościelne.

2. uchylono.

3. Właściwy Referat Urzędu Gminy Kulesze Kościelne dokonuje weryfikacji złożonych wniosków, a w przypadku braku jego kompletności, wnioskodawca otrzyma informacje o konieczności jego uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioski o najem lokali na czas oznaczony lub nieoznaczony rozpatruje Wójt.

5. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieszczenie na stronie internetowej Gminy na okres 14 dni z pouczeniem o możliwości składania zastrzeżeń do tego projektu oraz określeniem terminu, w jakim przyjmowane są zastrzeżenia i uwagi.

6. Przydziału lokali dokonuje się w ramach posiadanego wolnego zasobu mieszkaniowego.

7. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- a) ogólną liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- b) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- c) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- d) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- e) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta ze wstępnym, zstępnym w linii prostej, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tych osób nie przekracza kryterium dochodu określonego w Rozdziale 2;
- 3) utrzymują go w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu;
- 5) nie zakłócają porządku domowego.

2. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, umowa najmu może być zawarta z tymi osobami, jeżeli spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili śmierci najemcy;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tych osób nie przekracza kryterium dochodu określonego w Rozdziale 2;
- 3) utrzymują go w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu;
- 5) nie zakłócają porządku domowego.