

UCHWAŁA (PROJEKT)
RADY GMINY KULESZE KOŚCIELNE

z dnia 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2024 – 2028 oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz. 40 t.j.) 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 2023r. poz. 725 t.j.) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1.1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2024 – 2028”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kulesze Kościelne w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr III/12/2018 Rady Gminy Kulesze Kościelne z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kulesze Kościelne na lata 2019 – 2023 oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 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

Grzegorz Kossakowski

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Kulesze Kościelne
z dnia2024 r.**

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

Przepisy ogólne:

§ 1.1 .Program określa racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- ustawie o ochronie lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kulesze Kościelne;
- wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kulesze Kościelne.

ROZDZIAŁ I

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY.**

§ 2.1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna cena stanu technicznego lokali :

a) budynki i lokale mieszkalne :

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m2	Stan techniczny
1.	Kulesze Kościelne ul. Główna 6 (budynek Urzędu Gminy)	4	230,76	bardzo dobry
2.	Kulesze Kościelne ul. Piękna 8 (były budynek Ośrodka Zdrowia)	3	195,81	bardzo dobry
3.	Kulesze Kościelne ul. Główna 2 (budynek Szkoły Podstawowej)	3	169,80	dobry
	Razem	10	596,37	

b) budynki i lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy:

Budynki i lokale opisane w § 2 ust. 1, pkt. a liczbą porządkową 1,3, są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty, gminy, poczty i innych. Lokale opisane w § 2 ust. 1 pkt. a liczbą porządkową 2 są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie usług medycznych i innych .

2. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku) :

a) lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali m²
2019	10	596,37
2020	10	596,37
2021	10	596,37
2022	10	596,37
2023	10	596,37

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

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

2. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc 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 III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 4. Plan sprzedaży lokali:

Rok	Plan sprzedaży (liczba lokali i położenie)	Stan zasobów na koniec roku
------------	---	--

2024	0	10
2025	0	10
2026	0	10
2027	0	10
2028	0	10

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§ 5.1. Ustala się czynsz za budynki i lokale mieszkalne który obejmuje:

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

2. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bez pośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
3. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt w drodze zarządzenia.
4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulec raz w roku waloryzacji.
5. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
6. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek – chyba, że strony postanowią inaczej niż w umowie.
7. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1	Lokal położony w miejscowości Kulesze Kościelne będącej siedzibą Gminy	10
2	Lokal wyposażony w c.o.	10
3	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	10

4	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	10
---	---------------------------------------	----

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1	Lokal położony poza siedzibą Gminy	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	10
6	Lokal o stanie technicznym bardzo słabym	40

ROZDZIAŁ V

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

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§ 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za najem. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb może być przewidywane zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu Gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

ROZDZIAŁ VII

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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

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

2. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji sporządzonej corocznie przez Wójta.

3.

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

ROZDZIAŁ VIII

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

§ 9. Nie planuje się sprzedaży lokali, zgodnie w rozdziałem III.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kossakowski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Kulesze Kościelne
z dnia 2024 r.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY W TYM ZASADY I KRYTERIA
WYNAJMOWANIA LOKALI, KTÓRYCH NAJEM JEST ZWIĄZANY
ZE STOSUNKIEM PRACY**

POSTANOWIENIA OGÓLNE:

- § 1. Gmina Kulesze Kościelne, zwana dalej „gminą” w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, osobom związanym ze stosunkiem pracy w oświacie, gminie, poczcie, ośrodku zdrowia i innych.
- § 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Kulesze Kościelne, 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 oznaczony i nieoznaczony.

Rozdział I

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub
w podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa
domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 5. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się 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 świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego oraz zapomogi pieniężnej.

3. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego,

ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2023 r. poz.1450 z późn. zm.).

§ 6. 1. Na wniosek najemcy gminnego zasobu mieszkaniowego, można udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej:

- 1) 15% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód, w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 10% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód, w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział II

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 7. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uważa się:

- a. osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²,
- b. osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku do ich poprawy lokalu w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- c. nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych.

Rozdział III

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.
- 3) osobom nieposiadającym nieruchomości do zamieszkania.

Rozdział IV

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.

§ 9. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
 - 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.

Rozdział V

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

§ 10. 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 rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek).
- c. opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów.

3. Wniosek o najem lokali rozpatruje komisja powołana przez Wójta Gminy.

4. Kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje komisja rewizyjna Rady Gminy.

5. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą zakwalifikowaną do otrzymania lokalu.

Rozdział VI

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

§ 11. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą uprawnieni do zawarcia umowy najmu

są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek, dzieci razem zamieszkałe.

Rozdział VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kossakowski