

**UCHWAŁA Nr XXIX / 233 /2020
RADY GMINY ŚWILCZA**

z dnia 12 października 2020r.

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020-2025" oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu

Działając na podstawie art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713z późniejszymi zmianami) Rada Gminy stanowi, co następuje:

§ 1. Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020 – 2025 w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
mgr Piotr Wanat

**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX / 233 / 2020 Rady Gminy Świlcza
z dnia 12 października 2020 r.**

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza
na lata 2020-2025**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020-2025 zwany jest dalej "Programem".
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Świlcza zwany jest dalej "zasobem".
3. Celem Programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Uchwalony Program ustala się na lata 2020-2025

ROZDZIAŁ II

**OBECNA WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŚWILCZA ORAZ PROGNOZA
POTRZEB NA LATA 2020-2025**

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Świlcza stanowi: 5 lokali mieszkalnych w tym 1 lokal socjalny znajdujące się w 3 budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w miejscowości Trzciana – 4 lokale , oraz 1 lokal znajdujący się w budynku Szkoły Podstawowej w Mrowli. Szczegółowy wykaz budynków, rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie gminy, opis i stan techniczny przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 1 do Programu.

§ 4. Łącznie zasób stanowi 5 lokali o pow. użytkowej 247,97 m² , w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 42,61 m², i 1 lokal o powierzchni 97,18 m² przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy dla pracowników zatrudnionych w szkołach, przedszkolach i placówkach oświatowo – wychowawczych, pozostałe 3 lokale przeznaczone do wynajęcia dla osób borykających się z trudnościami lokalowymi.

§ 5. W latach 2020-2025 planuje się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego w Trzcianie w wyniku czego powstaną w tym budynku 3 lokale socjalne w miejsce obecnych dwóch lokali , oraz budowę dodatkowo dwulokalowego budynku mieszkalnego , również w Trzcianie (budowa dodatkowego budynku uwarunkowana jest pozyskaniem przez Gminę zewnętrznego finansowania na tę budowę).

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

§ 6. Stan techniczny budynków w których znajdują się lokale zasobu mieszkaniowego gminy z wyjątkiem budynku Szkoły Podstawowej w Mrowli wymaga ponoszenia znacznych kosztów remontowych. Do zasadniczych prac remontowo - modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- *rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, oraz zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego w Trzcianie w celu uzyskania 3 lokali mieszkalnych(dz.2005)*

- remont drugiego budynku zlokalizowanego na działce 2005 w Trzcianie.
- przygotowanie terenu pod lokalizację kontenera mieszkalnego i zakup kontenera (dz.2005 w Trzcianie).

§ 7. Najpilniejsze potrzeby remontowe w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2020-2025 to przede wszystkim potrzeby zawarte w § 6.

Analizę rzeczowego zakresu potrzeb remontowych przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 2 do Programu, plan remontów i modernizacji przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 3 programu.

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 8. W najbliższych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

§ 10. 1. 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 i obniżających stawkę

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11. 1. Ustala się wskaźniki podwyższające i obniżające stawki czynszu wg załącznika Nr 4 do programu.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Świlcza.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do ustalenia czynszu za lokale socjalne.

§ 12. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Świlcza.

§ 13. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich sposób użytkowania. Nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnie: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

§ 14. Czynsz najmu płacony jest z góry do 20-go każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli dokonał ulepszeń podnoszących standard lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu lokalu mieszkalnego zmniejsza się zgodnie z załącznikiem Nr 4.

§ 17. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 18. Podnajęcie całego lub części lokalu wymaga pisemnej zgody wynajmującego. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu wysokość czynszu podwyższa się odpowiedni o 30%.

§ 19. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na zmianę czynszu.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI TWORZĄCYMI MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

§ 20. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza odbywa się na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 t.j. ze zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2020 r., poz.611 t.j.), uchwały Rady Gminy.

2. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Świlcza na podstawie ustalonych przez Radę Gminy zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

§ 21. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach objętych Programem będą przychody:

- z czynszów za lokale mieszkalne,
- z czynszów za lokale użytkowe w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie przewidywanych kosztów.
- środki zewnętrzne
- środki z budżetu Gminy

ROZDZIAŁ VIII

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

§ 22. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizację wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawiają tabele stanowiące załącznik nr 2 i nr 3 do niniejszego Programu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Piotr Wandt

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX /233 / 2020 Rady Gminy Świlcza
z dnia 12 października 2020 r.**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŚWILCZA**

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane osoby:
 - 1) którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu.
 - 2) osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę:
 - 1) zamieszkującą w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni lokalu, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.
 - 2) bezdomną,
 - 3) posiadającą niskie dochody określone w pkt. 3 nin. rozdziału
 - 4) nie posiadającą uprawnień do niniejszego lokalu.
3. Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu w domowym gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury.
4. Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu w domowym gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury.
5. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom
 - 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego gminę do dostarczenia takiego lokalu.
 - 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Świlcza i były zameldowane na pobyt stały
 - 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 4) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego.
6. Pierwszeństwo do wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego.
7. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.
8. Dopuszcza się wynajem lokalu mieszkaniowego z zasobów Gminy bez względu na miejsce zamieszkania, warunki materialne i mieszkaniowe z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe, wówczas najem zawiera się na czas trwania stosunku pracy.
9. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

mgr Piotr Wanat

Załącznik Nr 1 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020 - 2025

Szczegółowy wykaz budynków, rozmieszczenie lokali mieszkalnych i ich stan techniczny.

Lp.	Miejscowość	Budynek	Nr Lokalu budynku	Pow. użytkowa lokali m ²	Ilość izb w lokalu	Wypożażenie lokalu w:					Stan techniczny lokalu	Stan techniczny budynku
						woda	w.c.	łazienka	c.o.	gaz		
1	Trzciana 458 dz.2005	Budynek mieszkalny	Nr 1	78,44	6	Tak	tak	tak	nie	nie	Do całkowitego remontu	Budynek z cegły, dach drewniany, kryty eternitem, przecieka, budynek niedocieplony. Piwnice ocieplone, wyk. izol. pion. ścian zewn., wykonana odbojówka od strony wjazdu na posesję
			Nr 2	67,38	6	Tak	tak	nie	nie	nie	Do całkowitego remontu	
2	Trzciana 458/1 dz.2005	Budynek z lokalem socjalnym	Nr 1	42,61	5	Tak	tak	tak	nie	nie	Do całkowitego remontu	Mocno zawilgocony, budynek z cegły, dach drewniany kryty blachą, brak izolacji pionowej ścian
3	Trzciana 569 dz.2642	Budynek jednorodzinny	Nr 1	35,32	3	Nie	nie	nie	nie	nie	Do remontu	Budynek drewniany, kryty eternitem, wyposażenie najemcy.
4	Mrowla	Budynek Szkoły Podstawowej nr 1	Nr 1	97,18	8	Tak	tak	tak	tak	tak	b. dobry.	Dobry

Załącznik Nr 2 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020 - 2025

Analiza potrzeb remontowych

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokal	Powierzchnia użytkowa m ²	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych
1	Trzciana	Budynek mieszkalny Nr 458	Nr 1	78,44	Planowana rozbudowa, przebudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek wielomieszkaniowy z przeznaczeniem na lokale mieszkalne (socjalne)
			Nr 2	67,38	
		Budynek z lokalem socjalnym	Nr 1	42,61	Wykonanie izolacji pionowej ścian zewnętrznych, wysuszenie budynku, odgrzybienie, uzupełnienie tynku i pokrycia dachowego
		Budynek jednorodzinny	Nr 1	35,32	Wymiana pokrycia dachu
2	Mrowla	Budynek Szkoły Podstawowej Nr 1	Nr 1	97,18	Nie wymaga remontu

Załącznik Nr 3 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020 - 2025

Plan remontów

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokal	Powierzchnia użytkowa m ²	Plan remontów i modernizacji					
					2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Trzciana	Budynek mieszkalny Nr 458 dz.nr 2005			Opracowanie dokumentacji i uzyskanie pozwolenia na rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na budynek mieszkalny 3 lokalowy	aplikowanie o środki do Rządowego programu Inwestycji Lokalnych	Weryfikacja wniosku	realizacja	realizacja	realizacja
		Budynek z lokalem socjalnym-Dz.nr 2005	Nr 1	42,61			Wykonanie izolacji pionowej ścian zewnętrznych, wysuszenie budynku, odgrzybienie, uzupełnienie tynku			

		Budynek jednorodzinny Dz.nr 2642	Nr 1	35,32				Naprawa pokrycia dachu.		
2	Mrowla	Budynek Szkoły Podstawowej Nr 1	Nr 1	97,18						

Załącznik Nr 4 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020 - 2025

Zasady ustalania stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza.

1. Należy dążyć, aby wysokość czynszu pokrywała koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz użytkowania pomieszczeń wspólnych.
2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w dniu wejścia w życie uchwały wyznacza poziom czynszu obowiązującego w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
3. Stawkę czynszu za lokale mieszkalne ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki czynszu oraz wskaźnika uwzględniającego wskaźnik podwyższający lub obniżający wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
5. Wysokość wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

Stawkę czynszu podwyższa się o:

- 30% za mieszkanie z WC,
- 30% za mieszkanie wyposażone w łazienkę
- 30% za mieszkanie wyposażone w c. o.,
- 30% za mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy.

Stawkę czynszu obniża się o:

- 20% za mieszkanie wymagające remontu kapitalnego,
- 30% za mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych.