

**UCHWAŁA NR 71/IX/19
RADY GMINY W PERLEJEWIE**

z dnia 30 października 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) w związku z art. 21 ust 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, poz. 1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019 - 2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 36/VII/11 Rady Gminy w Perlejewie z dnia 28 czerwca 2011 r.w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad polityki czynszowej oraz zasady wynajmowania lokali. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 197, poz. 2402).

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

Przewodniczący Rady

Bogdan Radziszewski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PERLEJEWO NA LATA 2019-2023

Rozdział 1.

AKTUALNY STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY PERLEJEWO

§ 1. 1. Gminny zasób mieszkaniowy składa się z 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 666,31 m². Lokale mieszkalne znajdują się w:

- 1) budynku Domu Nauczyciela przy Szkole Podstawowej w Perlejewie – 2 lokale mieszkalne o pow. użytkowej 82,96 m²;
- 2) w budynku Ośrodka Zdrowia – 3 mieszkania o pow. użytkowej 162,54 m²;
- 3) w budynku przy Ośrodku Zdrowia -1 lokal mieszkalny o pow. użytkowej 74,80 m²;
- 4) w budynku Agronomówki – 1 lokal o pow. użytkowej 75,35 m²;
- 5) w budynku Lecznicy Zwierząt – 2 lokale mieszkalne o pow. użytkowej 111,50 m²;
- 6) w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Twarogach Lackich – 2 lokale mieszkalne o pow. użytkowej 159,16 m².

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się:

- 1) mieszkania pracownicze nauczycielskie – 4 mieszkania,
- 2) mieszkania komunalne – 7 mieszkań.

3. W mieszkaniowym zasobie gminy nie ma lokali socjalnych.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 2. 1. W latach 2019 – 2023 nie zakłada się powiększania zasobów mieszkaniowych Gminy Perlejewo.

2. Stan techniczny lokali w latach 2019-2023 przedstawia się następująco:

Lp	Miejscowość z położeniem lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali					Ilość lokali mieszkalnych				
		2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Perlejewo Dom Nauczyciela	zły	zły	-	-	-	2	2	-	-	-
2.	Perlejewo Ośrodek Zdrowia	zły	zły	dobry	dobry	dobry	3	3	3	3	3
3.	Perlejewo Budynek przy Ośrodku Zdrowia	zły	zły	-	-	-	1	1	-	-	-
4.	Perlejewo Agronomówka	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	1	1	1	1	1
5.	Perlejewo Lecznica Zwierząt	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	2	2	2	2	2
6.	Twarogi Lackie Bud. Szkoły Podstawowej	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	2	2	2	2	2

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 3. 1. W latach 2019-2023 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty budynków mieszkalnych.

2. Decyzje w sprawie napraw oraz remontów będą podejmowane przez Wójta Gminy Perlejewo w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność Gminy Perlejewo, planowanych do wykonania w latach 2019 – 2023:

	Lp	Położenie lokali	Ilość mieszkań i powierzchnia	Stan techniczny	Planowane remonty	Termin realizacji
Mieszkania komunalne	1.	Perlejewo Budynek Ośrodka Zdrowia	3 - 162,54 m ²	zły	wymiana pieca, instalacji grzewczej, okien, dachu, ocieplenie budynku	2019-2023
	2.	Perlejewo Budynek przy Ośrodku Zdrowia	1 - 74,80 m ²	zły	do rozbiórki	2020 r.
	3.	Perlejewo Agronomówka	1 - 75,35 m ²	dobry	-	-
	4.	Perlejewo Lecznica Zwierząt	2 - 111,50 m ²	dobry	-	-
Mieszkania pracownicze nauczycielskie	5.	Perlejewo Dom Nauczyciela	2 - 82,96 m ²	zły	do rozbiórki	2020 r.
	6.	Twarogi Lackie Budynek Szkoły Podstawowej	2 - 159,16 m ²	dobry	-	-

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2019 – 2023

§ 4. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań lub uzasadnionymi potrzebami gminy.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Perlejewo.

2. Na miesięczny czynsz lokalu składają się następujące elementy:

- a) stawka bazowa regulowanego czynszu miesięcznego,
- b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Położenie lokalu w Perlejewie	10
2.	Lokal położony na 1 piętrze we wszystkich rodzajach budynków	10
3.	Lokal wyposażony w c.o.	10
4.	Lokal wyposażony w centralną instalację ciepłej wody.	10
5.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową .	10
6.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną.	10
7.	dobry stan techniczny budynku (lokalu) niewymagający remontu	40

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Lokal położony w miejscowości poza miejscowością gminną.	5
2.	Lokal położony na poddaszu.	5
3.	Brak w lokalu sieci wodociągowej.	5
4.	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej.	5
5.	Brak w lokalu c.o.	5
6.	Brak w lokalu łazienki.	5
7.	zły stan techniczny budynku (lokalu) wymagający gruntownego remontu bądź przebudowy	20

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany 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.

5. Stawka czynszu za lokale mieszkalne ulegać może nie mniej niż jeden raz w roku podwyższeniu oraz po przeprowadzeniu częściowego lub całkowitego remontu lokalu.

6. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i 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 w umowie.

8. Najemca lokalu może ubiegać się o obniżkę czynszu pod warunkiem, że spełnia następujące kryteria:

- 1) zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza norm określonych w art. 5 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180),
- 2) nie ma zaległości czynszowych lub posiada zgodę na ratalną spłatę zaległości, a raty wpłacane są terminowo,
- 3) nie posiada uprawnień do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
- 4) spełnia kryteria dochodowe określone w ust. 9.

9. Wysokość czynszu na wniosek najemcy obniża się ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 15% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz od 80% do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 5% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi powyżej 125% do 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz powyżej 100% do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 6. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Perlejewo, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, rozliczeniami czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalami mieszkalnymi, przyjmuje wnioski od najemców, ustala konieczne prace remontowe.

2. O podziale i zamianie lokali decyduje Wójt.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt.

4. W okresie objętym niniejszym programem nie zachodzi potrzeba i nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem 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 możliwości finansowych.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Prognozowana wysokość kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. zł	Wydatki inwestycyjne w tys. zł
1.	2019	21	-	32
2.	2020	19	-	60
3.	2021	17	-	30
4.	2022	16	-	70
5.	2023	16	-	80

2. Zarząd zasobem mieszkaniowym wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych, gmina nie posiada nieruchomości wspólnych z innymi podmiotami, w związku z tym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 9.

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

§ 9. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.