

Projekt

z dnia 21 lipca 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RUDNIKU NAD SANEM**

z dnia 2015 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem na lata 2015-2019 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Miejska w Rudniku nad Sanem uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem na lata 2015 – 2019 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem określone w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Edward Wołoszyn

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rudniku nad Sanem
z dnia.....2015 r.

**Program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem na lata 2015 – 2019**

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem wchodzi **35 lokalimieszkalnych** o łącznej powierzchni 1539,76 m², z których wyodrębnia się:

- 1) **29 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni 1265,55 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem,
- 2) **4 lokale mieszkalne** o łącznej powierzchni 170,21 m² znajdujące się we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- 3) **2 lokale mieszkalne** o łącznej powierzchni 104,00 m² związane ze stosunkiem pracy.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach:

- 1) Rudnik nad Sanem, ul. Sandomierska 55 - **7 lokali,**
- 2) Rudnik nad Sanem, ul. Sienkiewicza 3 - **6 lokali,**
- 3) Rudnik nad Sanem, ul. Rynek 53 - **3 lokale,**
- 4) Rudnik nad Sanem, ul. Piłsudskiego 9 - **2 lokale,**
- 5) Rudnik nad Sanem, ul. Mickiewicza 105 - **4 lokale,**
- 6) Rudnik nad Sanem, ul. Mickiewicza 109 - **4 lokale,**
- 7) Rudnik nad Sanem, ul. Grunwaldzka 17 - **2 lokale,**
- 8) Przędzel, ul. Mickiewicza 174 - **1 lokal.**

2. Lokale mieszkalne znajdujące się we Wspólnotach Mieszkaniowych:

- 1) Rudnik nad Sanem, ul. Stalowa 3 - **1 lokal,**
- 2) Rudnik nad Sanem, ul. Sienkiewicza 1 - **2 lokale,**
- 3) Rudnik nad Sanem, ul. Sandomierska 7 - **1 lokal**

3. Lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy:

- 1) Przędzel, ul. Mickiewicza 149 - **1 lokal,**
- 2) Kopki, ul. Zagrody 1 - **1 lokal.**

§ 3.

W mieszkaniowym zasobie Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem brak jest lokali socjalnych.

§ 4.

Mieszkania wchodzące w skład zasobu zlokalizowane są:

- 1) w suterrenach budynku – **2 lokale,**
- 2) na parterze budynku – **20 lokali,**

3) na pierwszym piętrze budynku - **10 lokali**,

4) na drugim piętrze budynku – **3 lokale**.

§ 5.

1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem jest dobry i dostateczny.

2. W wyniku długoletniego użytkowania budynki i lokale ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu.

3. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków na remonty kapitalne.

4. W latach 2015 – 2019 nie przewiduje się wzrostu wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 6.

Planuje się wykonywanie niezbędnych prac remontowych budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem wynikający z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.

Planowana sprzedaż lokali

§ 7.

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży wynikać będzie z wniosków i deklaracji najemców stale mieszkających w tych lokalach.

§ 8.

Przewiduje się sprzedaż 1- 4 lokali. Sprzedaż lokali będzie dokonywana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782).

Zasady polityki czynszowej

§ 9.

1. Polityka czynszowa Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

3. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 10.

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.

§ 11.

Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia:

- 1) za lokal bez c.w. i gazu – o 5%,
- 2) za lokal bez gazu c.o. i c. w. - o 20%,
- 3) za lokal bez łazienki, gazu, c.o. i c.w. – o 30%,
- 4) za lokal wyposażony w wodę i wc – o 40%,
- 5) za lokal wyposażony tylko w wodę – o 50%,

- 6) za lokal położony w budynku o stanie technicznym:
- a) dobrym – o 3%,
 - b) dostatecznym – o 5%,
- 7) za lokal położony na parterze i ostatniej kondygnacji budynku – o 2%,
- 8) za lokal w budynku położonym w odległości większej niż 2 km od centrum miasta – o 2%.

§ 12.

Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę energii elektrycznej, energii ciepłej, wody i gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem

§ 13.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz lub podmioty przez niego upoważnione.
2. Podmiotami upoważnionymi do zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi są:
 - 1) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rudniku nad Sanem,
 - 2) Miejsko-Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Rudniku nad Sanem.
3. Sprawujący zarząd kierują się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, tak by zapewnić efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego oraz ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem w latach 2015 – 2019.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14.

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.
2. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

§ 15.

Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem

§ 16.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 17.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym zarządzający kierują się zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem określonymi w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rudniku nad Sanem
z dnia.....2015 r.

**Zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem**

§ 1.

Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i dotyczą oddawania w najem lokali mieszkalnych.

§ 2.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego gminę do dostarczenia takiego lokalu,
- 2) które straciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) które zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów Prawa budowlanego.

§ 3.

Do wynajmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane osoby:

- 1) którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
- 2) osoby o niskim dochodzie na członka gospodarstwa domowego oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 3) osoby stale zameldowane na terenie Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem.

§ 4.

1. Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, gdzie średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających zgłoszenie wniosku i zawarcie umowy najmu w domowym gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury.

2. Do dochodu, o którym mowa w § 4 ust. 1 zalicza się dochód na członka rodziny, wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 5.

Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę:

- 1) zamieszkującą w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni lokalu albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) bezdomną,
- 3) nie posiadającą uprawnień do innego lokalu.

§ 6.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 7.

1. Dopuszcza się wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem bez względu na miejsce zamieszkania, warunki materialne i mieszkaniowe z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe.
2. Najem zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

§ 8.

Nie dopuszcza się zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem bez zgody ich właściciela.

§ 9.

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu składa do Burmistrza Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem wniosek, według wzoru do niniejszych zasad wynajmowania lokali.
2. Wniosek o najem lokalu poddawany jest weryfikacji w zakresie:
 - 1) wysokości dochodów z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
 - 2) miejsca zameldowania na pobyt stały wnioskodawcy w Gminie Rudnik nad Sanem, a w przypadku braku stałego zameldowania bierze się pod uwagę ostatnie zameldowanie,
 - 3) metrażu zajmowanej powierzchni mieszkaniowej.
3. Na wezwanie Gminy osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu zobowiązana jest udokumentować wysokości dochodów za okres ostatnich 6 miesięcy.
4. Kontrolę społeczną nad sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem powierza się Komisji Ochrony Środowiska, Opieki Społecznej, Zdrowia, Ładu i Porządku Rady Miejskiej w Rudniku nad Sanem.

§ 10.

Osoby zaliczone do kręgu osób bliskich najemcy pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którym zamieszkiwały stale do dnia opuszczenia przez niego lokalu i nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, pozostają w lokalu.

§ 11.

Wynagrodzenie za korzystanie z lokalu bez umowy najmu będzie naliczane w wysokości czterokrotnie obowiązującej składki czynszu.

WNIOSEK

O NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO

1. Dane wnioskodawcy:

Nazwisko.....
Imię.....
Adres zamieszkania.....
Telefon kontaktowy.....

2. Osoby posiadające prawo do zamieszkiwania wspólnie z Wnioskodawcą:

Lp.	Nazwisko i Imię	Rok urodzenia	Pokrewieństwo

--	--	--	--

3. W obecnie zajmowanym lokalu mieszkalnym (budynku) zajmuję (my) łączniem² powierzchni użytkowej.

Mieszkanie to składa się z pokoi o łącznej powierzchnim²,
z kuchni o powierzchni m²,
z łazienki o powierzchnim².

4. Mieszkanie wyposażone jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania (właściwe podkreślić).

5. Łączny dochód całego gospodarstwa domowego za okres 6 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku (dochód wyliczony wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.)) wynosi

6. Średni łączny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosizł, tj. miesięcznie

Składając osobiście niniejszy wniosek oświadczam, iż jest mi wiadomo, że dokumenty, na podstawie, których zadeklarowałem(am) dochody jestem zobowiązany(a) przechowywać przez okres 3 lat, a uprzedzony(a) o odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego potwierdzam własnoręcznym podpisem, iż dane zawarte we wniosku są prawdziwe.

.....
/miejsowość, data/ /czytelny podpis Wnioskodawcy/

UZASADNIENIE

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem na lata 2015-2019 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej 5 lat).

Do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.