

**UCHWAŁA NR 108/XXII/12
RADY MIEJSKIEJ W CIECHANOWCU**

z dnia 24 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Ciechanowiec na lata 2012-2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Ciechanowiec.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 21 ust. 1, pkt 1 i 2, ust. 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) Rada Miejska w Ciechanowcu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanowiec na lata 2012-2016 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 92/XIV/04 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 29 marca 2004 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec, zmieniona uchwałą nr 135/XX/04 z dnia 30 listopada 2004 r., nr 192/XXXII/06 z dnia 3 lutego 2006 r., nr 87/XV/08 z dnia 27 marca 2008 r., nr 96/XVI/08 z dnia 28 kwietnia 2008 r., nr 107/XVII/08 z dnia 29 maja 2008 r., nr 209/XXXVIII/10 z dnia 31 marca 2010 r., nr 32/VI/11 z dnia 29 marca 2011 r., nr 78/XV/12 z dnia 30 stycznia 2012 r.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Zofia Krystyna
Januskiewicz-Diakowska**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 108/XXII/12
Rady Miejskiej w Ciechanowcu
z dnia 24 września 2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
CIECHANOWIEC NA LATA 2012 – 2016.**

I. INFORMACJA O ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY

Tab.1. Wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec.

L.p.	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Niezbędne remonty i planowany czas ich realizacji	Planowany termin sprzedaży lokali
1.	ul. Drohicka 15	3 mieszkania pow. 92,94 m ²	zły	Wymiana pokrycia dachowego z przebudową główek kominiarskich, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku. Planowana realizacja: 2012 r.- 2014 r.	-
2.	ul. Drohicka 17	2 mieszkania pow. 97,33 m ²	zły	Wymiana pokrycia dachowego z przebudową główek kominiarskich, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku. Planowana realizacja: 2012 r.- 2014 r.	-
3.	ul. Drohicka 19	4 mieszkania pow. 93,88 m ²	dostateczny	Bez remontu	2014 r. – 2016 r.
4.	ul. Drohicka 29	1 mieszkanie pow. 29,94 m ²	dostateczny	Bez remontu	2013 r.
5.	ul. Dworska 21	1 mieszkanie pow. 44,91 m ²	dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego z przebudową główek kominiarskich, remont elewacji zewnętrznej. Planowana realizacja: 2015 r.- 2016 r.	-
6.	ul. Kościuszki 16	7 mieszkań pow. 208,99 m ²	dobry	Wymiana pokrycia dachowego, wymiana lub remont stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie ścian lokali poddasza.	-

				Planowana realizacja: 2014 r.- 2016 r.	
7.	ul. Kościuszki 20	1 mieszkanie pow. 39,05 m ²	dostateczny	Bez remontu	2013 r.
8.	ul. Kościuszki 22	3 mieszkania pow. 105,03 m ²	dobry	Bez remontu	2013 r.
9.	ul. Mickiewicza 10	3 mieszkania pow. 120,20 m ²	dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego z przebudową główek kominiarskich, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont elewacji zewnętrznej, wzmocnienie fundamentów. Planowana realizacja: 2014 r.	-
10.	ul. Mickiewicza 13	1 mieszkanie pow. 59,06 m ²	dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego z przebudową główek kominiarskich, remont elewacji zewnętrznej. Planowana realizacja: 2016 r.	-
11.	ul. Mickiewicza 17	3 mieszkania pow. 133,97 m ²	dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego z przebudową główek kominiarskich, remont elewacji zewnętrznej. Planowana realizacja: 2014 r. - 2015 r.	-
12.	ul. Mickiewicza 31	3 mieszkania pow. 95,50 m ²	dostateczny	Bez remontu	2014 r. – 2015 r.
13.	ul. Mostowa 6	3 mieszkania pow. 166,13 m ²	dostateczny	Bez remontu	2012 r.
14.	ul. Przechodnia 6	5 mieszkań pow. 181,76 m ²	dobry	Do rozbioru	-
15.	ul. Łomżyńska 36	4 mieszkania pow. 81,81 m ²	zły	Bez remontu	2014 r.
16.	ul. Łomżyńska 44	5 mieszkań pow. 162,16 m ²	zły	Bez remontu	2016 r.
17.	ul. Plac 3 Maja 6	8 mieszkań pow. 320,42 m ²	dostateczny	Remont elewacji zewnętrznej. Planowana realizacja: 2015 r. – 2016 r.	-
18.	ul. Plac 3 Maja 7	6 mieszkań pow. 224,05 m ²	dostateczny	Remont elewacji zewnętrznej. Planowana realizacja: 2015 r. - 2016 r.	-
19.	Winna-Chroły 25a	1 mieszkanie pow. 64,00 m ²	dobry	Bez remontu	-
20.	Malec 54	2 mieszkania pow. 90,70 m ²	dobry	Bez remontu	2014 r.

21.	ul. 11 Listopada 5a	1 mieszkanie pow. 61,00 m ²	dobry	Bez remontu	-
22.	Budynek Szkoły Podstawowej w Łempicach	4 mieszkania pow. 190,00 m ²	dobry	Bez remontu	-
23.	Przedszkole w Ciechanowcu	2 mieszkania pow. 58,00 m ²	dobry	Bez remontu	-

Zasób mieszkaniowy gminy jest ogólnie w stanie technicznym słabym.

W okresie obowiązywania programu planuje się sprzedaż 26 lokali mieszkalnych. Lokale te mieszczą się w ośmiu budynkach. W kolejnych latach przewidywane zmniejszenie gminnego zasobu mieszkań, przedstawia się następująco:

Tab.2. Planowana liczba lokali gminnego zasobu mieszkaniowego przeznaczonych do sprzedaży.

L.p.	Lata Rodzaj kosztów	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
1.	Lokale mieszkalne	3	5	10	3	5	26

Planuje się także wybudowanie budynku wielolokalowego, trzy kondygnacyjnego, w którym znajdować się będzie ok. 18 mieszkań o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 540 m². Inwestycja jest planowana na dwa lata (2014-2015), przy czym na 2013 rok planuje się sporządzenie niezbędnej dokumentacji.

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące lokale z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne (Tab.3.):

Tab.3. Wykaz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec.

L.p.	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Stan technicz- ny budynku	Niezbędne remonty i planowany czas ich realizacji	Planowany termin sprzedaży lokali
1.	ul. Drohic- ka 15	2 mieszkania pow. 38,94 m ²	zły	Naprawa pokrycia dachowego z przebudową główek kominarskich, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, Planowana realizacja: 2012 r. - 2014 r.	-
2.	Malec 54	1 mieszkanie pow. 29,58 m ²	dobry	Remont wewnątrz lokalu Realizacja: 2012 r.	-

II. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. Remonty bieżące prowadzone będą bez potrzeby zabezpieczenia lokali zastępczych.

2. Planowana sprzedaż lokali odbywać się będzie na pisemne wnioski najemców.

3. Ze sprzedaży wyłącza się następujące lokale położone przy: ul. Drohickiej 15 (5 lokali, w tym 2 lokale socjalne), ul. Drohickiej 17, ul. Plac 3 Maja 6, ul. Plac 3 Maja 7, ul. Dworskiej 21, ul. Kościuszki 16, ul. Mickiewicza 10, ul. Mickiewicza 13, ul. Mickiewicza 17, ul. Przechodniej 6, ul. 11 Listopada 5a, a także położone w budynkach: Szkoły Podstawowej w Łempicach, Przedszkola w Ciechanowcu oraz w miejscowości Winna-Chroły 25a i Malec 54 (jeden lokal socjalny).

4. W przypadku braku zainteresowania lokatorów wykupem mieszkań, przewiduje się możliwość zamian w celu sprzedaży. Zamiany dokonuje się po miesięcznym okresie poinformowania o takim zamiarze ze wskazaniem lokalu zamiennego. Koszty zamiany ponosi wynajmujący.

5. Burmistrz może za zgodą Rady Miejskiej, udzielić dla nabywców lokali w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

6. Planuje się sprzedaż w drodze przetargu lokali położonych w Ciechanowcu przy:

- ul. Drohickiej 19, ul. Drohickiej 29, ul. Kościuszki 20, ul. Kościuszki 22, ul. Mickiewicza 31, ul. Mostowej 6, ul. Łomżyńskiej 36, ul. Łomżyńskiej 44 oraz w miejscowości Malec 54 (dwa lokale).

III. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne,

b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

a) wyposażenie lokalu w instalacje:

brak c.o., posiada instalację wodno-kanalizacyjną i łazienkę: 10 %,

brak c.o., posiada instalację wodno-kanalizacyjną: 15 %,

brak c.o., brak kanalizacji, posiada instalację wodociągową: 25 %,

brak c.o., brak instalacji wodno-kanalizacyjnej: 30 %,

b) za zły stan techniczny budynku: 15 %,

c) za położenie na wsi: 15 %,

d) za położenie lokalu w budynku: 10 %.

5. Czynniki obniżające łącznie nie powinny przekraczać 50 % stawki czynszu.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

11. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany w umowie rachunek.

12. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

13. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 odbywać się będzie z:

a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,

- b) sprzedaży lokali mieszkalnych,
- c) wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
- d) wpływów z dzierżawy gruntów pod garażami,
- e) ewentualnych dotacji celowych z budżetu Gminy.

14. Wysokość planowanych wydatków z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela.

Tab.4. Wysokość planowanych wydatków w latach 2012-2016.

L.p.	Lata Rodzaj kosztów	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	34.000 zł	33.000 zł	32.000 zł	32.000 zł	31.000 zł	162.000 zł
2.	Koszty remontów	15.000 zł	15.000 zł	15.000 zł	14.000 zł	14.000 zł	73.000 zł
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-	-
4.	Koszty inwestycyjne	-	30.000 zł	900.000 zł	900.000 zł	-	1.830.000 zł
-	RAZEM	49.000 zł	78.000 zł	947.000 zł	946.000 zł	45.000 zł	2.065.000 zł

Wydatki na bieżącą eksploatację i remonty pochodzić będą z wpływów z czynszów, najmu i dzierżawy lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Ciechanowiec. W okresie obowiązywania programu nie planuje się modernizacji lokali i budynków. Środki przeznaczone na wydatki inwestycyjne pochodzić będą z budżetu gminy.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CIECHANOWIEC.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ciechanowiec jest tworzony na podstawie w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec wchodzi lokale mieszkalne określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Ciechanowiec reprezentowana przez Burmistrza, lub podmiot przez niego upoważniony.
4. Za dochód w niniejszych zasadach uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego.

II. ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CIECHANOWIEC.

1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Ciechanowcu przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.
2. W uzasadnionym interesem społecznym przypadku dopuszcza się zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w pkt. 1.
3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

III. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALU.

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego składa się w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków prowadzi Burmistrz w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej.

IV. KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO.

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, nie przekraczały 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Prawo pierwszeństwa do przyznania lokalu socjalnego mają osoby, którym sąd wydał orzeczenie o wprowadzenie do takiego lokalu.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok.
4. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące od złożenia wniosku, nie przekraczały 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
5. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitałnego, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

V. ZMIANY MIESZKAŃ.

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.
3. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu.
4. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z:
 - a) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - b) członkami spółdzielni mieszkaniowych mieszkającymi w zasobach spółdzielni mieszkaniowych,
 - c) właścicielami lokali mieszkalnych pod warunkiem, że właściciel lokalu mieszkalnego przeniesie na rzecz najemcy własność swojego lokalu mieszkalnego,
5. Zamiany o których mowa w ust. 1 mogą być dokonywane również gdy osoba, z którą następuje zamiana dysponuje lokalem w innej miejscowości.
6. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w sytuacji gdy:
 - a) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
 - b) dewastuje lokal,
 - c) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.
7. Burmistrz może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ciechanowiec.
8. Wynajmujący ma prawo dokonać zamiany lokalu, który kwalifikuje się do sprzedaży a najemca nie jest zainteresowany jego wykupieniem.

VI. INNE POSTANOWIENIA.

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. Osoby wymienione w pkt. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci przez okres minimum 1 roku.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu.
 - a) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.
 - b) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, lub współmałżonkowi, któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub w miejscowości oddalonej do 30 km.