

Podla.2004.38.713

2011.05.06

zm.

Podla.2011.114.1286

§ 1

**UCHWAŁA Nr 92/XIV/04
RADY MIEJSKIEJ W CIECHANOWCU**

z dnia 29 marca 2004 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec.**

(Białystok, dnia 14 kwietnia 2004 r.)

Na podstawie art. 21 ust. 1, pkt 1 i 2, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383, z 2003 r. Nr 113, poz. 1069) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543; z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058; z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217, poz. 2124; z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanowiec, stanowiące załączniki Nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 36/V/03 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i uchwała Nr 199/XLIV/98 Rady Miejskiej Ciechanowiec z dnia 6 czerwca 1998 roku w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych i udzielania bonifikat.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1⁽¹⁾

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA
2004 - 2008**

I. Informacja o zasobie mieszkaniowym gminy.

Lp.	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań powierzchnia	Stan techniczny	Niezbędne remonty i planowane terminy realizacji
1.	ul. Drohicka 8	2 mieszkania 63,12 m ²	zły	bez remontu - sprzedaż 2008
2.	ul. Drohicka 10	2 mieszkania 64,11 m ²	zły	bez remontu - sprzedaż 2008
3.	ul. Drohicka 15	3 mieszkania 92,94 m ²	zły	naprawa dachu, ocieplenie budynku, wykonanie elewacji i wymiana okien
				naprawa dachu,

4.	ul. Drohicka 17	2 mieszkania 97,33 m ²	zły	ocieplenie budynku, wykonanie elewacji i wymiana okien	
5.	ul. Drohicka 19	4 mieszkania 93,88 m ²	zły	naprawa dachu, ocieplenie budynku, wykonanie elewacji i wymiana okien	
6.	ul. Drohicka 29	1 mieszkanie 29,95 m ²	dobry	bez remontu	- sprzedaż 2011-2012
7.	ul. Dworska 21	1 mieszkanie 44,91 m ²	dobry	bez remontu	
8.	ul. Kościuszki 16	7 mieszkań 208,99 m ²	zły	bez remontu	
9.	ul. Kościuszki 20	1 mieszkanie 39,05 m ²	dobry	bez remontu	
10.	ul. Kościuszki 22	3 mieszkania 105,03 m ²	dobry	wzmocnienie stropu nad parterem	
11.	ul. Mickiewicza 10	3 mieszkania 120,20 m ²	zły	bez remontu	
12.	ul. Mickiewicza 13	1 mieszkanie 59,06 m ²	dobry	bez remontu	
13.	ul. Mickiewicza 17	3 mieszkania 133,97 m ²	dobry	wymiana pokrycia dachowego	
14.	ul. Mickiewicza 31	3 mieszkania 95,50 m ²	dobry	wykonanie elewacji z ociepleniem, wymiana okien	
15.	ul. Mostowa 6	3 mieszkania 202,63 m ²	dobry	bez remontu	- sprzedaż 2011-2012
16.	ul. Przechodnia 6	5 mieszkań 181,76 m ²	zły	do rozbiórki	
17.	ul. Łomżyńska 36	4 mieszkania 81,81 m ²	dobry	wykonanie elewacji	
18.	ul. Łomżyńska 44	5 mieszkań 162,16 m ²	zły	wymiana obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie	
19.	Plac 3 Maja 6	8 mieszkań 320,42 m ²	dobry	pomalowanie klatek schodowych i ocieplenie ścian, wymiana stolarki, przekrycie dachu	
20.	Plac 3 Maja 7	6 mieszkań 224,05 m ²	dobry	pomalowanie klatki schodowej i ocieplenie ścian, wymiana stolarki, przekrycie dachu	
21.	Malec 54	2 mieszkania 90,70 m ²	dobry	naprawa dachu i wykonanie obróbek blacharskich	
22.	Winna Chroły	1 mieszkanie 64 m ²	dobry	bez remontu	
23.	ul. 11 Listopada 5 a	1 mieszkanie 61 m ²	dobry	bez remontu	
24.	ul. Wspólna 8	4 mieszkania 212,98 m ²	zły	bez remontu	- sprzedaż 2008
25.	Budynek byłego Ośrodka Zdrowia w Pobikrach	1 mieszkanie 71,10 m ²	zły	bez remontu	- sprzedaż 2010

26.	Budynek Szkoły Podstawowej w Łempicach	4 mieszkania 190 m ²	dobry	bez remontu
27.	Przedszkole w Ciechanowcu	2 mieszkania 58 m ²	dobry	bez remontu

Zasób mieszkaniowy gminy jest w stanie technicznym słabym.

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydzielą się następujące lokale z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne:

Lp.	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań powierzchnia	Stan techniczny	Niezbędne remonty i planowane terminy realizacji
1	Ciechanowiec, ul. Drohicka 15/2, 15/3	2 mieszkania 38,94 m ²	zły	naprawa dachu, ocieplenie budynku, wykonanie elewacji i wymiana okien
2	Malec	1 mieszkanie 29,58 m ²	dobry	naprawa dachu i wykonanie obróbek blacharskich

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 wyłączą się następujące lokale: Mickiewicza 10, Kościuszki 16, Plac 3 Maja 6 i 7, Przechodnia 6, Szkoły Podstawowej w Łempicach, Przedszkola w Ciechanowcu,
- 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 przetargów budynków położonych w Ciechanowcu przy ul. Mickiewicza 10, Drohickiej 8 i 10, Kościuszki 16.

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 wod.- kan. i łazienkę - 10 %
 - brak c.o., posiada instalację wod.- kan. - 15 %
 - brak c.o., kanalizacji, posiada inst. wodociągową - 25 %
 - bez inst. wod.- kan. i c.o. - 30 %
 - b) za zły stan techniczny budynku - 15 %
 - c) za położenie na wsi - 15 %

- 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 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 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.

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CIECHANOWIEC.

1. Postanowienia ogólne.
 - 1) Mieszkaniowy zasób gminy Ciechanowiec tworzą lokale określone 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 i socjalne 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 kapitalnego, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

5. Zamiany 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.

1) 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.

2) Wynajmujący ma prawo dokonać zamiany lokalu, który kwalifikuje się do sprzedaży a najemca nie jest zainteresowany jego wykupieniem.

6. 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.

1) Załącznik nr 1:

- zmieniony przez § 1 uchwały nr 135/XX/04 z dnia 30 listopada 2004 r. (Podla.2004.190.2546) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 25 grudnia 2004 r.

- zmieniony przez § 1 uchwały nr 192/XXXII/06 z dnia 3 lutego 2006 r. (Podla.2006.56.635) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 9 marca 2006 r.

- zmieniony przez § 1 uchwały nr 87/XV/08 z dnia 27 marca 2008 r. (Podla.2008.103.1051) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 13 maja 2008 r.

- zmieniony przez § 1 uchwały nr 96/XVI/08 z dnia 28 kwietnia 2008 r. (Podla.2008.119.1247) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 7 czerwca 2008 r.

- zmieniony przez § 1 uchwały nr 107/XVII/08 z dnia 29 maja 2008 r.

(Podla.2008.146.1427) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 3 lipca 2008 r.

- zmieniony przez art. 1 uchwały nr 209/XXXVIII/10 z dnia 31 marca 2010 r.

(Podla.2010.72.1108) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 5 maja 2010 r.

- zmieniony przez § 1 uchwały nr 32/VI/11 z dnia 29 marca 2011 r. (Podla.2011.114.1286)
zmieniającej nin. uchwałę z dniem 6 maja 2011 r.