UCHWAŁA NR XXVII/166/17
RADY MIASTA DYNÓW
z dnia 28 marca 2017 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dynów na lata 2017 – 2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm) oraz art. 21 ust.1, ust. 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r., poz.1610) Rada Miasta Dynów uchwala co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dynów na lata 2017 – 2022, określony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dynów, określone w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dynów.

§ 4.

Traci moc Uchwała nr XVII/119/2008 Rady Miasta Dynów z dnia 12 marca 2008r. w sprawie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

§ 5.

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

Załącznik nr 1
do UCHWAŁY NR XXVII/166/17
RADY MIASTA DYNÓW
z dnia 28 marca 2017 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWNIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ DYNÓW NA LATA 2017 – 2022

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 1.1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Dynów, zwanej dalej Gminą stanowi 30 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1240 m², znajdujących się w 2 budynkach stanowiących własność Gminy, położonych przy:

- ul. Grunwaldzkiej 27 – 5 mieszkań,
- ul. Handlowa 8 – 4 mieszkania,

oraz w 10 budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem:

- ul. Handlowa 10 – 1 mieszkanie,
- ul. Mickiewicza 18 – 1 mieszkanie,
- ul. Mickiewicza 27 – 5 mieszkań,
- ul. Mickiewicza 26 – 2 mieszkania,
- ul. Mickiewicza 28 – 2 mieszkania,
- ul. Mickiewicza 30 – 1 mieszkanie,
- ul. Szkolna 2 – 2 mieszkania,
- ul. Łazienna 10 – 1 mieszkanie,
- ul. Rynek 5 – 4 mieszkania,
- ul. Ks. J. Ożoga 6 – 2 mieszkania.

2. Z zasobu mieszkaniowego gminy, o którym mowa w ust. 1 wyodrębnione zostaną lokale socjalne.
3. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego. Przeprowadzane będą bieżące remonty budynków i lokali wynikające z konieczności utrzymania lub podwyższenia ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańcom oraz utrzymania sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.
4. W latach 2017 – 2022 Gmina zakłada możliwość budowy nowych lokali mieszkalnych, które z uwagi na ograniczoną wysokość środków własnych mogą być zrealizowane jedynie w oparciu o środki zewnętrzne.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 2. Stan techniczny budynków i lokali jest zróżnicowany, można go określić jako: dostateczny i dobry. Zdecydowana większość budynków wybudowano przed 1939r., dlatego same budynki jak i znajdujące się w nich lokale wymagają ciągłych prac remontowo-modernizacyjnych. Do najpilniejszych należy zaliczyć: remonty pokryć dachowych, remonty elewacji, wymiany stolarki (w obiektach, w których nie została dotychczas wykonana) remonty instalacji wewnętrznych odwodnienie, izolacje ścian fundamentowych. W wyniku długoletniego użytkowania budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków na sukcesywne usuwanie stwierdzonych wad i usterek. Przez ostatnie lata przeprowadzone zostały remonty kapitalne kilku lokali, potrzeby w tym zakresie są jednak zdecydowanie większe.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 3. Z uwagi na ograniczony zasób lokali mieszkalnych przyjmuje się zasadę, iż sprzedaż lokalu

mieszkalnego dokonywana będzie na wniosek najemcy, bądź w drodze przetargowej w przypadku zwolnienia się lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność gminy.

Zasady polityki czynszowej.

§ 4.1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków przynajmniej na niezbędne remonty.

2. Podstawą ustalenia czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa za 1m² powierzchni użytkowej, ustalona przez Burmistrza Miasta Dynów (zwanego dalej Burmistrzem) w drodze zarządzenia.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne

b) za lokale socjalne

4. Czynsz obejmuje następujące składniki kosztów: koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynków, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania lub opłaty na fundusze eksploatacyjne i remontowe wnoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odprowadzenie ścieków, odpadów komunalnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

6. Ustala się zasady ustalania stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu:

1) stawkę czynszu (S) w lokalach mieszkalnych ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki bazowej (Sb) oraz wskaźnika (W) uwzględniającego sumę czynników podwyższających (∑ Wp) w procentach, pomniejszoną o sumę czynników (∑Wo) obniżających wartość użytkową mieszkania;
2) wysokość wskaźnika uwzględniającego czynniki powiększające lub obniżające wartość użytkową mieszkania oblicza się według wzoru:

$$\mathbf{W = 100\% + [(\sum W p) - (\sum Wo)]}$$

gdzie:

W – wskaźnik procentowy uwzględniający czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową mieszkania,

∑W p – suma w procentach czynników podwyższających wartość użytkową mieszkania,

∑W o – suma w procentach czynników obniżających wartość użytkową mieszkania,

Stawkę czynszu regulowanego (S), oblicza się wg wzoru:

$$\mathbf{S = Sb \times W}$$

gdzie:

Sb – stawka bazowa

W- wskaźnik procentowy uwzględniający sumę czynników podwyższających skorygowaną o czynniki obniżające wartość użytkową mieszkania.

7. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

Podwyższające stawkę bazową (Wp):

1) mieszkanie po przeprowadzonym kapitalnym remoncie 20%
2) mieszkanie z c.o. 20%

Obniżające stawkę bazową (Wo):

1) lokal mieszkalny bez WC, łazienki znajdujących się lokalu 10%
2) lokal bez urządzeń wodociągowych 10%
8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki czynszu ustalonej za lokal mieszkalny.
9. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania do ustalania czynszu za lokale socjalne.
10. W czasie trwania najmu wynajmujący może zmienić stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 5.1. Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz, w imieniu którego występuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Dynowie.
3. Dyrektor Zakładu reprezentuje i występuje w sprawach gminnego zasobu mieszkaniowego przed wspólnotami mieszkaniowymi, w których występują lokale gminne.
4. Nadzór nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Burmistrz.
5. Decyzje w sprawach dotyczących m.in. rozporządzania własnością, remontów kapitalnych, przydziału lokali mieszkalnych pozostają w kompetencji Burmistrza.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych, środki pozyskane z funduszy europejskich i innych źródeł zewnętrznych oraz środki własne Gminy. W przypadku realizacji planowanych remontów i modernizacji w poszczególnych latach – Rada Gminy corocznie określi w budżecie gminy wielkość środków przeznaczonych na ten cel.

Wysokość wydatków.

§ 7. Wysokość wydatków będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym.

§ 8. Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokali (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzania remontu czy modernizacji. Konieczne prace prowadzone będą poprzez okresowe wyłączenie części remontowanego lokalu mieszkalnego.

Załącznik nr 2
do UCHWAŁY NR XXVII/166/17
RADY MIASTA DYNÓW
z dnia 28 marca 2017 roku

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MEJSKIEJ DYNÓW

§ 1.

Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dynów i dotyczą oddawania w najem lokali mieszkalnych.

§ 2.

Lokale mieszkalne z zasobu mogą być wynajmowane osobom pełnoletnim, które:
1. Spełniają kryteria dochodowe określone w § 3,
2. Zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Dynów oraz dodatkowo spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:
   a) zamieszkują w warunkach, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m2 powierzchni lokalu, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 10 m2,
   b) mieszkają w lokalach, które według opinii organu nadzoru budowlanego zagrażają życiu jego mieszkańców – w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji nadzoru budowlanego o zagrożeniu dla życia mieszkańców lokalu,
   c) mieszkają w pomieszczeniach, które nie spełniają warunków określonych przepisami odrębnymi dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
   d) występuje w ich rodzinie przemoc potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

§ 3.

1. Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli 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 80% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 110% najniższej emerytury.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód na członka rodziny, wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4.

Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m2 w pierwszej kolejności oddawane są w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone w § 2 i § 3.

§ 5.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:
1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego gminę do dostarczenia takiego lokalu,
2) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
3) które zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego.

§ 6.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 7.

Dopuszcza się wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów gminy bez względu na miejsce zamieszkania, warunki materialne i mieszkaniowe z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe. Najem zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

§ 8.

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu komunalnego składa wniosek do Burmistrza Miasta Dynów, według ustalonego wzoru.
2. Organem opiniodawczym Burmistrza Miasta Dynów w sprawach najmu jest Komisja powołana zarządzeniem Burmistrza.
3. Komisja opiniuje złożone wnioski i przedkłada opinie Burmistrzowi.
4. Wniosek o najem lokalu poddawany jest weryfikacji w zakresie:
a. wysokości dochodów z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
b. miejsca zamieszkania wnioskodawcy na terenie Gminy Miejskiej Dynów, w przypadku braku stałego zameldowania bierze się pod uwagę ostatnie zameldowanie;
c. metrażu zajmowanej powierzchni mieszkaniowej w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkującą w danym lokalu.
5. Na wezwanie Komisji osoba ubiegająca się o zawarcie umowy zobowiązana jest udokumentować wysokość dochodów za okres ostatnich 6 miesięcy.

§ 9.

Burmistrz może zlecić Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Dynowie przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

§ 10.

1. Decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu podejmuje Burmistrz, po uprzednim zapoznaniu się z opinią przedłożoną mu przez Komisję.
2. Wykaz wynajętych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy zamieszcza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dynowie.

§ 11.

Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu.

§ 12.

1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą i były na stałe zameldowane w wynajmowanym lokalu przynajmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą, były zameldowane na stałe w wynajmowanym lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez najemcę mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu. O oddaniu lokalu mieszkalnego w najem decyduje Burmistrz.
4. Biorąc pod uwagę racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy Burmistrz, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 lub 2 lokal o mniejszej powierzchni.
5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 muszą spełniać warunki, w zakresie osiągania dochodów, określone w § 3 niniejszego załącznika.

§ 13.

Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

§ 14.

1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego najemcom przekazującym dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal dostarczony przez Gminę oraz na zamianę pomiędzy najemcami zajmującymi lokale wchodzące w skład gminnego zasobu, na podstawie pisemnego wniosku w/w osób.
2. Burmistrz może dokonywać zamiany lokali w celu dostosowania ich do potrzeb najemców.