

**Projekt**

z dnia 11 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXXVI/.../2022  
RADY GMINY WIZNA**

z dnia 14 kwietnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,  
zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali**

Na podstawie art. 21 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Wizna oraz ustala zasady polityki czynszowej a także wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu stanowiące załącznik nr 1 i 2 do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wizna.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr VII/29/15 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali.

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

Przewodnicząca Rady

**Iwona Grodzka**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
 GMINY WIZNA NA LATA 2022 – 2026**

**I. Gminny zasób mieszkaniowy składa się z 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 134,26 m<sup>2</sup>. Znajdują się one:**

1. w budynku Zespołu Szkolno – Przedszkolnego w Wiźnie – 1 lokal o powierzchni użytkowej 34,10 m<sup>2</sup>.
  2. w budynku po byłej lecznicy weterynaryjnej w Wiźnie – 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 238,03 m<sup>2</sup>.
  3. w budynku przy byłej Szkole Podstawowej w Zanklewie – 1 lokal o powierzchni użytkowej 84 m<sup>2</sup>.
  4. w budynku przy Szkole Podstawowej w Rutkach – 2 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 120 m<sup>2</sup>.
  5. w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Nieławicach – 3 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 120 m<sup>2</sup>.
  6. w budynku wielofunkcyjnym w Bronowie – 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 221,63 m<sup>2</sup>.
  7. w budynku Szkoły Podstawowej w Starym Bożejewie – 3 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 240 m<sup>2</sup>.
  8. w budynku obok byłej Szkoły Podstawowej w Bronowie – 1 lokal o powierzchni użytkowej 76,5 m<sup>2</sup>.
- Przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach kształtować się będzie w sposób następujący:

Lp.	Miejsce położenia lokali mieszkalnych	2022		2023		2024		2025		2026	
		Ilość lokali	m <sup>2</sup>	Ilość lokali	m <sup>2</sup>	Ilość lokali	m <sup>2</sup>	Ilość lokali	m <sup>2</sup>	Ilość lokali	m <sup>2</sup>
<b>Mieszkania komunalne</b>											
1.	Budynek Zespołu Szkolno - Przedszkolnego w Wiźnie	1	34,1	1	34,1	1	34,1	1	34,1	1	34,1
2.	Budynek przy byłej Szkole Podstawowej w Zanklewie	1	84	1	84	1	84	1	84	1	84
3.	"Dom Nauczyciela" w Rutkach	1	74	1	74	1	74	1	74	1	74

4.	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Nieławicach	3	120	3	120	3	120	3	120	3	120
5.	Budynek wielofunkcyjny w Bronowie	4	221,63	4	221,6	4	221,6	4	221,6	4	221,6
6.	Budynek Szkoły Podstawowej w Starym Bożejewie	3	240	3	240,0	3	240,0	3	240,0	3	240,0
7.	Budynek po byłej Lecznicy Weterynaryjnej w Wiźnie	4	238,03	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem komunalne</b>		<b>17</b>	<b>1011,7</b>	<b>13</b>	<b>773,7</b>	<b>13</b>	<b>773,7</b>	<b>13</b>	<b>773,7</b>	<b>13</b>	<b>773,7</b>
<b>Mieszkania socjalne</b>											
8.	"Dom Nauczyciela" w Rutkach	1	46	1	46	1	46	1	46	1	46
9.	Budynek obok byłej Szkoły Podstawowej w Bronowie	1	76,5	1	76,5	1	76,5	1	76,5	1	76,5
<b>Razem socjalne</b>		<b>2</b>	<b>122,5</b>	<b>2</b>	<b>122,5</b>	<b>2</b>	<b>122,5</b>	<b>2</b>	<b>122,5</b>	<b>2</b>	<b>122,5</b>
<b>Razem lokale mieszkalne</b>		<b>19</b>	<b>1134,2</b>	<b>15</b>	<b>896,2</b>	<b>15</b>	<b>896,2</b>	<b>15</b>	<b>896,2</b>	<b>15</b>	<b>896,2</b>

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się:

- 1) 2 lokale na wynajem jako mieszkania socjalne
- 2) 17 lokali na wynajem jako mieszkania komunalne

Stan techniczny budynków:

Lp.	Położenie lokalu	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Planowane remonty	Termin realizacji
<b>Mieszkania komunalne</b>					
1.	Budynek Zespołu Szkolno - Przedszłonego w Wiźnie	1	dobry	doraźnie	Na bieżąco w miarę zaistnienia potrzeb
2.	Budynek przy byłej Szkole Podstawowej w Zanklewie	1	dobry	doraźnie	
3.	"Dom Nauczyciela" w Rutkach	1	dobry	doraźnie	

4.	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Nietawicach	3	dobry	doraźnie	
5.	Budynek wielofunkcyjny w Bronowie	4	dobry	doraźnie	
6.	Budynek Szkoły Podstawowej w Starym Bożejewie	3	dobry	doraźnie	
7.	Budynek po byłej Lecznicy Weterynaryjnej w Wiźnie	4	dobry	doraźnie	
<b>Mieszkania socjalne</b>					
8.	"Dom Nauczyciela" w Rutkach	1	dobry	doraźnie	Na bieżąco w miarę zaistnienia potrzeb
9.	Budynek obok byłej Szkoły Podstawowej w Bronowie	1	dobry	doraźnie	

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

Gmina Wizna będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują w zakresie, na jaki pozwalać będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

## III. Planowana sprzedaż lokali.

- 1) W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wymienionych w punkcie I w tabeli oznaczonych liczbą porządkową 7.
- 2) Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

## IV. Zasady polityki czynszowej.

- 1) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za budynki i lokale mieszkalne
  - b) za lokale socjalne
- 2) Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
- 3) Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.
- 4) Stawka czynszu może ulec raz w roku podwyższeniu.

- 5) Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- 6) Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.
- 7) Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu:
  - a) **czynniki podwyższające stawkę czynszu:**

Lp.	Czynnik	%
1.	Położenie lokalu w Wiźnie	10
2.	Lokal wyposażony w c.o.	10
3.	Lokal wyposażony w łazienkę i WC	10
4.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	10
5.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	10
6.	Budynek wybudowany po roku 1960	10

- b) **czynniki obniżające stawkę czynszu:**

Lp.	Czynnik	%
1.	Lokal położony na terenie gminy poza Wiźną	10
2.	Brak w lokalu sieci wodociągowej	10
3.	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10
4.	Brak w lokalu c.o.	10
5.	Brak w lokalu łazienki i WC	10
6.	Budynek wybudowany przed rokiem 1960	10

- 8) Ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki podstawowego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 9) Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt Gminy zarządzeniem.

**V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach przez właściciela lokali i budynków.

#### **VI. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem 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.

#### **VII. Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta Gminy. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **Wysokość dochody gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku ustalonego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem:
  - a) lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, określa się jako średni dochód miesięczny nie wyższy niż 150% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku.
  - b) lokalu socjalnego, określa się jako średni dochód miesięczny nie wyższy niż 75% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku.
  - c) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem najemcy, którego dochody gwarantują w pełni pokrycie czynszu i opłat związanych z wynajęciem lokalu mieszkalnego, tj. dochody średnie miesięczne na jednego członka gospodarstwa domowego przekraczające 150% najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku.

### **ROZDZIAŁ II**

Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikują się następujący wnioskodawcy:

1. Najemcy lokali mieszkalnych na podstawie umowy na czas nieoznaczony zajmujący lokale o powierzchni mniejszej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przypadającej na jedną osobę w wieloosobowych gospodarstwach domowych lub mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Najemcy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,**

1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:
  - a) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy Wizna,
  - b) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej,
  - c) dotychczas zajmowany lokal znajduje się w budynku, co do którego wydana została ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę.

2. Uprawnienia określone w pkt. 1 nie obejmują:
  - a) osób, które posiadają zaległości z okresu ostatnich dwóch lat w regulowaniu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,
  - b) osób, w stosunku do których sąd orzekł o obowiązku opróżnienia lokalu z powodu:
    - dewastacji lokalu,
    - nieopłacenia czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,
    - znęcania się nad rodziną.
3. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które:
  - a) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
  - b) za zameldowane na pobyt stały w Gminie Wizna przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu socjalnego i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy a ich dochód kwalifikuje je do najmu lokalu socjalnego,
  - c) straciły swoje mieszkanie wskutek klęski żywiołowej.
4. Umowę najmu zawiera się na czas oznaczony.

#### **ROZDZIAŁ IV**

#### **Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wizna**

1. Najemca może dokonać zmiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonywanie zmiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadło na osobę mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.
3. Koszty związane z dokonywaniem zamiany ponoszą najemcy.
4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np., zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkania) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkania.

#### **ROZDZIAŁ V**

#### **Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali**

1. Najem lokali następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.
2. Wniosek powinien zawierać:
  - a) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
  - b) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
  - c) źródło, wysokość dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
  - d) określenie obecnych warunków lokalowych,
  - e) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
  - f) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
  - g) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
  - h) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.
3. Wójt Gminy powołuje społeczną komisję mieszkaniową na okres 4 lat, do jej zadań należy:
  - a) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu lub zamiany lokalu,



- b) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez wnioskodawcę,
  - c) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lub zamianę lokalu i przedkładanie opinii Wójtowi Gminy.
4. Ewidencje wniosków i umów najmu prowadzi Urząd Gminy.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy.**

1. Z osobami, które po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę pozostały w lokalu mieszkalnym a nie wstąpiły w stosunek najmu, może być zawarta umowa najmu zajmowanego mieszkania, jeżeli wobec tych osób ciążył na zawartym obowiązku alimentacyjny i osoby te zamieszkiwały w lokalu od co najmniej 5 lat.
2. Osoby, które pozostały po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę i nie wstąpiły w stosunek najmu lub którym odmówiono zawarcia umowy na podstawie pkt. 1 powinni opuścić lokal w ciągu 1 miesiąca na własny koszt.
3. Najemca opuszczający wynajmujący lokal bez rozwiązania umowy najmu pozostawiający tam osoby nieuprawnione, zobowiązany jest sam na własny koszt w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania od wynajmującego opróżnić lokal.
4. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu, Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążającym kosztami wynajmującego.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym załączniku do uchwały obowiązują przepisy wymienione wyżej ustawy oraz Kodeksu Cywilnego.