

**UCHWAŁA NR XVII/129/2016  
RADY MIEJSKIEJ W ULANOWIE**

z dnia 20 lipca 2016 r.

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Ulanów na lata 2016 – 2021  
oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm./ oraz art. 21 ust.1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm./ Rada Miejska w Ulanowie **uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Ulanów na lata 2016 – 2021, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Ulanów, określone w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Ulanów oraz Dyrektorowi Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Szkół w Ulanowie.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr IV/21/2011 Rady Miejskiej w Ulanowie z dnia 15 lutego 2011r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ulanów na lata 2011 – 2015 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Ulanowie

**Edward Malek**

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ULANÓW NA LATA 2016  
– 2021**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Ulanów wchodzi 27 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1384,96 m<sup>2</sup> znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. W zasobie mieszkaniowym wyodrębnia się 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 617 m<sup>2</sup> związanych ze stosunkiem pracy /nauczyciel, lekarz/. W sytuacji, gdy lokal taki zostaje dłuższy czas bez zamieszkania, można wynająć go najemcy, niezwiązanemu stosunkiem pracy.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach położonych w miejscowościach:

- a) Ulanów, ul. 11-go Listopada 6 (2 lokale),
- b) Ulanów, ul. Rynek 32 (2 lokale),
- c) Ulanów, ul. Rynek 40 (4 lokale),
- d) Ulanów, ul. Piłsudskiego 6 ( 1 lokal),
- e) Ulanów, ul. Głowackiego 13 (1 lokal),
- f) Ulanów, ul. Św. Zofii (2 lokale),
- g) Ulanów, ul. 1-go Maja 2 (1 lokal),
- h) Bieliny, ul. Parkowa (2 lokale),
- i) Bieliny, ul. Płończyska 1 B (1 lokal),

2. Lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy:

- a) Ulanów, ul. 3-go Maja 19 (1 lokal),
- b) Ulanów, ul. 1-go Maja ( 3 lokale),
- c) Ulanów, ul. T.Buli (1 lokal),
- d) Bieliny, ul. Parkowa 4 (4 lokale),
- e) Wólka Tanewska, ul. Główna (2 lokale)

§ 3. W mieszkaniowym zasobie Gminy i Miasta Ulanów brak jest lokali socjalnych.

§ 4. 1. Mieszkania wchodzące w skład zasobu zlokalizowane są:

- a) na parterze budynku – 17 lokali,
- b) na piętrze budynku – 10 lokali.

2. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych jest zróżnicowany: dobry i średni.

3. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego.

§ 5. 1. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016-2021 wzrośnie.

2. Planuje się przebudowę budynku, zlokalizowanego na działce gminnej w Ulanowie przy ul. 3 Maja 19, z przeznaczeniem na lokale socjalne.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali**

§ 6. 1. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Ulanów są w dobrym i średnim stanie technicznym.

2. Przeprowadzane będą bieżące remonty budynków i lokali wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie ich użytkowania oraz zapewnienia sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących ich wyposażenie.

3. Gmina planuje przeprowadzić przebudowę budynku w Ulanowie z przeznaczeniem na lokalne socjalne w latach 2016-2017.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 7. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

§ 8. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. Przewiduje się sprzedaż 2 – 3 lokali.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej**

§ 10. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016-2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 11. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a to w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.

§ 12. 1. Stawkę podstawową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Gminy i Miasta Ulanów zarządzeniem.

2. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 13. 1. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia:

- a) za mieszkanie położone w budynku o bardzo dużym stopniu zniszczenia – o 25%,
- b) za mieszkanie, którego wiek przekracza 50 lat – o 35%,
- c) za lokal bez wydzielonej kuchni – o 10%,
- d) jeżeli przedmiotem najmu jest cały budynek mieszkalny, a najemca zobowiązuje się do wykonania remontów bieżących i kapitalnych o 25%.

2. W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżenia stawki, obniżenie może nastąpić, nie więcej niż z tytułu dwóch czynników maksymalnie o 45%.

3. Najemca traci prawo do obniżki, o której mowa w ust. 1 lit. d, jeżeli nie wykona remontu w terminie ustalonym z właścicielem lokalu.

§ 14. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę lub odbiór

- a) energii elektrycznej,
- b) wody,
- c) nieczystości stałych i płynnych
- d) gazu

e) innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.

### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 15. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Ulanów zarządza Burmistrz Gminy i Miasta lub podmiot przez niego upoważniony.

2. Podmiotem upoważnionym przez Burmistrza do zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi związanymi ze stosunkiem pracy /nauczyciel/ jest Dyrektor Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Szkół w Ulanowie.

3. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, tak by zapewnić efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego oraz ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

§ 16. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach obejmujących program.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 17. 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.

§ 18. Koszty planowanej przebudowy budynku gminnego, z przeznaczeniem na lokale socjalne będą finansowane ze środków unijnych z udziałem środków budżetu Gminy i Miasta Ulanów.

### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach**

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

2. Na przebudowę budynku gminnego celem dostosowania go pod lokale socjalne, w latach 2016 – 2017 planowane są środki w wysokości ok. 800 tyś zł.

### **Rozdział 8.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

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

§ 21. Poprawę stanu zasobu mieszkaniowego gminy zapewni przebudowa budynku gminnego, w którym wydzielone zostaną lokale socjalne.

§ 22. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym zarządzający kieruje się zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych, określonymi w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY I MIASTA ULANÓW**

**§ 1.** 1. Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Ulanów, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego i dotyczą oddawania w najem lokali mieszkalnych.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy i Miasta Ulanów brak jest lokali socjalnych.

**§ 2.** Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom pełnoletnim, które

1. Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,

2. Spełniają kryteria dochodowe określone w § 3,

3. Zamieszkują i są stale zameldowane na terenie Gminy i Miasta Ulanów

oraz dodatkowo spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

1) zamieszkują w warunkach, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 10 m<sup>2</sup>,

2) mieszkają w lokalach, które według opinii organu nadzoru budowlanego zagrażają życiu lub mieniu jego mieszkańców – w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji nadzoru budowlanego o zagrożeniu dla życia i mienia mieszkańców lokalu,

3) mieszkają w pomieszczeniach, które nie spełniają warunków określonych przepisami odrębnymi dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

4) 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 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 150% 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 m<sup>2</sup> w pierwszej kolejności oddawane są w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone w § 2 i § 3 niniejszego załącznika do uchwały.

**§ 5.** 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.

**§ 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.** Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu komunalnego składa do Burmistrza Gminy i Miasta Ulanów wniosek, według wzoru.

1. Organem opiniodawczym Burmistrza Gminy i Miasta Ulanów w sprawach najmu jest Komisja powołana Zarządzeniem Burmistrza.

2. Komisja opiniuje złożone wnioski i przedkłada opinie Burmistrzowi.

3. Wniosek o najem lokalu poddawany jest weryfikacji w zakresie:

a. wysokości dochodów z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

b. miejsca zameldowania na pobyt stały wnioskodawcy w Gminie Ulanów, a 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.

4. Na wezwanie Komisji osoba ubiegająca się o zawarcie umowy zobowiązana jest udokumentować wysokość dochodów za okres ostatnich 6 miesięcy.

**§ 9.** Burmistrz Gminy i Miasta Ulanów może zlecić Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Ulanowie przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

**§ 10.** Decyzję o podpisaniu umowy najmu lokalu podejmuje Burmistrz Gminy i Miasta Ulanów, po uprzednim zapoznaniu się z opinią złożoną mu przez Komisję.

**§ 11.** Kontrolę społeczną nad sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy powierza się Komisji Oświaty, Kultury, Zdrowia, Sportu i Spraw Socjalnych Rady Miejskiej w Ulanowie.

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

**§ 13.** 1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą i były na stałe zameldowane w najmowanym 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 mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą, były zameldowane na stałe w najmowanym 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 mają 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 w najem decyduje Burmistrz Gminy i Miasta.

4. Biorąc pod uwagę racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy Burmistrz Gminy i Miasta, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 lub 2 lokal o mniejszej powierzchni, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal dotychczas zajmowany.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 muszą spełniać warunki, w zakresie osiągnięcia dochodów, określone w § 3 niniejszego załącznika.

**§ 14.** 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.

**§ 15.** 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 zaproponować najemcy zamianę lokalu pod warunkiem, że proponowany do zamiany lokal jest dostosowany (w szczególności w zakresie powierzchni, kondygnacji, wyposażenia) do struktury rodziny najemcy oraz jej warunków zdrowotnych.

## 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) łącznie ..... m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Mieszkanie to składa się z ..... pokoi o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>,  
z kuchni o powierzchni ..... m<sup>2</sup>,  
z łazienki o powierzchni .....m<sup>2</sup>.

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

5. Oświadczam, że w okresie ostatnich 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku dochody moje i członków mojego gospodarstwa domowego wynosiły: (dochód wyliczony zgodnie z § 3 Załącznika Nr 2 do Uchwały Nr .... z dnia ..... w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Ulanów na lata 2016 – 2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy).

Lp.	Nazwisko i Imię	Miejsce pracy /nauki/	Wysokość dochodu w zł.

Łączny dochód całego gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi ..... zł, tj. miesięcznie ..... zł.

Średni łączny dochód na 1 członka gosp. domowego w okresie ostatnich 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi ..... zł, tj. miesięcznie ..... zł.

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/