

**UCHWAŁA NR XXVII/196/13  
RADY MIEJSKIEJ W CZYŻEWIE**

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Czyżew na lata 2013 – 2017**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591<sup>1)</sup>) oraz art.21 ust.1. pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266<sup>2)</sup>) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czyżew na lata 2013 – 2017 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czyżewa.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XV/92/08 Rady Gminy Czyżew-Osada z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zmiany: Nr XXVI/136/09 z dnia 24 marca 2009 r., Nr XXX/159/09 z dnia 8 października 2009 r., Nr XIX/129/12 z dnia 22 maja 2012 r.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Witold Sienicki**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz.675, z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567 oraz z 2013r. poz. 153.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012r. poz. 951.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZYŻEW NA LATA 2013  
– 2017**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. Program określa racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków związanych z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami oraz wydatków inwestycyjnych,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czyżew,
- 3) burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Czyżewa.

**Rozdział 2.  
dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

§ 3. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna ocena stanu technicznego lokali:

- 1) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Czyżew ul. Zarzecze 12/7	1	59,64	bardzo dobry
2.	Czyżew ul. Zarzecze 15/1	2	68,20	słaby
3.	Czyżew ul. Zarzecze 11/3	1	86,60	słaby
4.	Czyżew ul. Polna 5A	1	96,00	dobry
5.	Czyżew ul. Niepodległości 2	1	36,50	bardzo słaby
6.	Czyżew ul. Kusocińskiego 55	3	76,00	słaby
7.	Czyżew ul. Polna 5B (ośrodek zdrowia)	2	91,19	bardzo dobry
8.	Czyżew ul. Krzywa 3	1	21,00	słaby

9.	Rosochate Kościelne ul. Wierzbowa 8 (poczta)	2	112,00	słaby
10.	Rosochate Kościelne ul. Mazowiecka 5 (szkoła)	2	115,00	dobry
11.	Dąbrowa Wielka 59 (ośrodek zdrowia)	1	57,00	dobry
12.	Czyżew Ruś Wieś	1	94,00	bardzo dobry
	<b>Razem</b>	<b>18</b>	<b>913,13</b>	

2) lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Czyżew ul. Szkolna 28	3	60,60	słaby
2.	Czyżew ul. Mickiewicza 11	7	201,00	słaby
3.	Dąbrowa Kity	1	35,00	słaby
4.	Dąbrowa Wielka 19 (szkoła – stary budynek)	1	25,00	słaby
	<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>321,60</b>	

§ 4. 1. Lokale wymienione w § 3 pkt. 1 oznaczone liczbami porządkowymi: 4,7,10 i 11 przeznacza się w pierwszej kolejności do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne gminie, w tym w szczególności zatrudnianym w oświacie, kulturze, administracji samorządowej i służbie zdrowia.

2. Lokal wymieniony w § 3 pkt. 1 oznaczony liczbą porządkową 5 przeznacza się do rozbiórki.

§ 5. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczane na lokale socjalne.

§ 6. 1. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku przejęcia, sprzedaży lub rozbiórki przez gminę budynków lub lokali mieszkalnych.

2. Przewiduje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu:

1) lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
2013	18	913,13
2014	18	913,13
2015	18	913,13
2016	18	913,13
2017	18	913,13

2) lokale socjalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
2013	12	321,60
2014	12	321,60
2015	12	321,60
2016	12	321,60

2017	12	321,60
------	----	--------

### Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

2. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania lokali i ich remontów.

3. Niezbędne remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych będą ujmowane w wykazie zadań inwestycyjnych budżetu gminy na dany rok.

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali

§ 8. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Ustala się czynsz za budynki i lokale mieszkalne oraz za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

§ 10. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego lub budynku związanych z dostawą niezbędnych mediów i usług, jeżeli ich dostawa jest zapewniona w umowie najmu.

2. Opłaty związane z eksploatacją lokalu niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11. 1. Stawkę podstawową czynszu ustala burmistrz w formie zarządzenia.

2. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulec raz w roku waloryzacji.

§ 12. 1. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

2. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek – chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 13. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1	lokal położony w miejscowości Czyżew będącej siedzibą gminy	10
2	lokal wyposażony w c.o.	10
3	lokal wyposażony w sieć wodociągową	5
4	lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	5
5	budynek wybudowany po 1970 r. Stan techniczny dobry	5

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1	lokal położony poza siedzibą gminy	10
2	brak w lokalu sieci wodociągowej	10
3	brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10

4	brak w lokalu c.o.	5
5	brak w lokalu łazienki	5
6	budynek wybudowany przed 1970 r.	5

2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14. 1. Czynsz ustalony dla danego lokalu może być obniżony na wniosek najemcy jeżeli spełnione są następujące warunki:

- 1) dochód na osobę w rodzinie najemcy nie przekracza kryterium dochodowego na osobę w rodzinie, o którym mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 ze zmianami),
- 2) w rodzinie najemcy występuje bezrobocie, niepełnosprawność, ciężka lub długotrwała choroba lub gdy wystąpiło zdarzenie losowe.

2. Decyzje o obniżeniu czynszu na dany okres podejmuje burmistrz w formie zarządzenia.

3. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50 % jego wartości.

4. Najemca jest obowiązany powiadomić burmistrza o ustaniu przyczyn, na podstawie których nastąpiło obniżenie czynszu.

### **Rozdział 6.**

#### **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 zarządza burmistrz.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na :

- 1) zawieraniu umów najmu lokali,
- 2) naliczaniu czynszu,
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach,
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2013 - 2017

§ 16. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała rady.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 17. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu najmu, o którym mowa w rozdziale 5.

2. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych , w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie dodatkowych środków z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków związanych z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami oraz wydatków inwestycyjnych**

§ 18. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków oraz koszty adaptacji nowych lokali.

2. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie , dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

## **Rozdział 9.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 19. 1. Ze względu na obecną i przewidywaną wielkość zasobu mieszkaniowego, nie przewiduje się innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania, poza określonymi w rozdziałach 2-8.

2. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.

3. Nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zamiennych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Witold Sienicki**