

**UCHWAŁA NR 54/IX/2012  
RADY MIEJSKIEJ W SUCHEDNIOWIE**

z dnia 29 października 2012 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchedniów na lata 2012-2016” 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 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.z 2005 r.Nr 31, poz. 266 ze zm.), u c h w a l a się co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchedniów na lata 2012-2016 w brzmieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Suchedniów.

**§ 3.**

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Suchedniowie.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**§ 5.**

Traci moc uchwała nr 14/II/2012 Rady Miejskiej w Suchedniowie z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchedniów na lata 2012-2016” oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
w Suchedniowie

**Eugeniusz Bugała**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 54/IX/2012  
Rady Miejskiej w Suchedniowie  
z dnia 29 października 2012 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUCHEDNIÓW NA LATA 2012 - 2016

### **I. Zasób mieszkaniowy gminy oraz stan techniczny mieszkań.**

1) Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

Aktualnie gmina posiada 12 lokali mieszkalnych w tym:

- 2 lokale mieszkalne w blokach,
- 3 lokale mieszkalne w budynkach wolnostojących,
- 7 lokali socjalnych w budynku wolnostojącym.

Pomieszczeń tymczasowych gmina nie posiada.

2) Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 379,05 m<sup>2</sup>.

3) Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- stan 2 lokali mieszkalnych w blokach należy uznać za dobry
- stan 3 lokali mieszkalnych w budynkach wolnostojących - nadają się do zamieszkania
- stan 7 lokali socjalnych – nadają się do zamieszkania

4) W okresie objętym Programem przewiduje się pozyskanie lokali socjalnych.

5) Konieczność tworzenia lokali socjalnych jest następstwem obowiązków nałożonych na gminy przez ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. zgodnie z którymi gmina ma obowiązek zapewnić lokal socjalny osobom, którym prawo takie zostało przyznane na mocy orzeczenia sądowego. W przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego przez gminę jest ona z mocy przepisów w/w ustawy zobligowana do wypłacenia odszkodowania.

Ponadto jest to uzasadnione koniecznością zagwarantowania schronienia osobom, których dochody nie umożliwiają zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

6) Gmina Suchedniów nie posiada wolnych lokali przeznaczonych do zawarcia umów najmu na nie oraz nie przystąpiła do budowy budynków, w których powstałyby lokale mieszkalne z przeznaczeniem do zawarcia umów najmu na zasadach ogólnych.

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

1) Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 80 % ogólnego zasobu.

2) W zakres prac remontowych wchodzi:

#### **2 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Berezów 11**

- fundament – remont kapitalny
- ściany konstrukcyjne – remont i wymiana części bali oraz przyciesi
- strop drewniany – wymiana części bali

- stolarka okienna – do wymiany
- wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z instalacją w lokalach
- remont przewodów kominowych
- wykonanie przewodów wentylacyjnych w kuchniach i w pokojach

#### **budynek mieszkalny przy ulicy Pasternik 20**

- fundament – do remontu
- konstrukcja ścian – do remontu
- wykonanie przyłącza wody wraz z instalacją wewnętrzną
- wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z instalacją kanalizacyjną wewnętrzną
- wykonanie przewodów wentylacyjnych w kuchni oraz w pokojach

#### **budynek mieszkalny z 7 lokalami socjalnymi przy ul. E. Peck 15.**

- fundament – do „zaplombowania” i częściowej wymiany
- tynki w piwnicach do wymiany w całości
- konstrukcja ścian – do remontu
- elewacja do wymiany całkowitej
- pokrycie dachu – płyty cementowo-azbestowe do wymiany
- pokrycie dachowe z blachy do konserwacji

3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Z uwagi na przewidywaną bardzo trudną sytuację finansową Gminy Suchedniów w prognozowanym okresie wykonywane będą tylko niezbędne i konieczne remonty i modernizacje.

### **III. Planowana sprzedaż lokali.**

W latach 2012 – 2016 nie planuje się sprzedaży lokali. Czynione próby sprzedaży mieszkań (oprócz lokali socjalnych) nie przyniosły zamierzonego efektu. Najemcy lokali mający pierwszeństwo w ich nabyciu nie są zainteresowani kupnem.

Sprzedaż lokali i budynków uzależniona będzie od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

### **IV. Zasady polityki czynszowej.**

- 1) W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
- 2) Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Suchedniów w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016”.
- 3) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż raz w roku, a podwyżka czynszu nie może być większa niż 50 %.

### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy.**

- 1) Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności

zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

- 2) Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Urząd Miasta i Gminy w Suchedniowie, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne:

- przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata
- uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – czynsze z tytułu najmu, opłaty eksploatacyjne.

#### **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

Lata objęte programem	Koszty w tys. zł				
	Bieżąca* eksploatacja	Remonty bieżące	Remonty kapitalne	Inwestycje	Razem
2012	3	-	-	-	3
2013	5	2	5	-	12
2014	3	3	10	-	16
2015	3	4	15	-	22
2016	3	5	15	-	23

\* bieżąca eksploatacja – przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie (budowlane, elektryczne, kominarskie) czyszczenie przewodów kominowych, opłata za energię elektryczną części wspólnych budynku, koszty administrowania lokalami w blokach.

#### **VIII. Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Biorąc pod uwagę trudną sytuację mieszkaniową należy w szczególności pozyskać nowe lokale socjalne (łącznie z zakupem kontenerów) i dostarczyć je osobom uprawnionym, racjonalnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

W przypadkach konieczności zapewnienia lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych, gmina będzie je pozyskiwać od innych właścicieli. W okresie objętym Programem planuje się wydzielić z zasobu mieszkaniowego dwa lokale socjalne w budynku przy ul. E. Peck 15 w Suchedniowie.

#### **IX. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

I. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wynajmowane osobom:

- które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu
- których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

- których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 100 % najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

## **II. 1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom:**

- wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego
- które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych
- które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

## **III. Bez względu na wysokość dochodu lokale, o których mowa w pkt I mogą być również wynajmowane osobom:**

podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:

- z budynków przeznaczonych do rozbiórki
- z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji
- pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej
- zobowiązanych do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

## **IV. Warunki zamiany lokali:**

- a) najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali,
- b) zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy.

## **V. Umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zawiera się z osobą wskazaną przez Burmistrza.**

Umowa najmu może być zawarta z osobami które:

- a) są pełnoletnie i pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi, chyba, że najemca zamieszkał w lokalu znajdującym się w tej samej lub bliskiej miejscowości, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia mieszkalna zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5 m<sup>2</sup> na osobę. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie ma tytułu prawnego do innego lokalu.
- b) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).

## **VII. W skład mieszkaniowego zasobu gminy nie wchodzi lokale o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>.**

## **VIII. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:**

- a) wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów,
- b) wnioski o najem lokali rozpatrywane są przez Burmistrza,
- c) kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje właściwa komisja Rady Miejskiej.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
w Suchedniowie

**Eugeniusz Bugała**

## **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów jak również pozyskiwanie nowych lokali komunalnych, głównie socjalnych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
w Suchedniowie

**Eugeniusz Bugała**