

wpł. 25.03.2022

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Suchedniowie
z dnia

INSPEKTOR
mgr Mariusz Słomarczyk

W sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchedniów na lata 2022 – 2026” oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchedniów na lata 2022 – 2026” oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchedniów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Suchedniów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

KL-K-689

RADCA PRAWNY

Radosław Gąska
Radosław Gąska

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz planów remontowych i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr 18/II/2017 Rady Miejskiej w Suchedniowie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021, wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Infrastruktury i Ochrony Środowiska
mgr Agnieszka Jaszczur

Z up. BURMISTRZA
Z-ca Burmistrza Miasta i Gminy
mgr inż. Dariusz Miernik

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUCHEDNIÓW NA LATA 2022 - 2026

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

1 Konieczność tworzenia lokali socjalnych jest następstwem obowiązków nałożonych na gminę 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. Ponadto jest to uzasadnione koniecznością zagwarantowania schronienia osobom, których dochody nie umożliwiają zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2 Aktualnie gmina posiada 13 lokali mieszkalnych w tym:

1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym przy ul. Bugaj 34

2 lokale mieszkalne w budynku wolnostojącym przy ul. Berezów 11

1 lokal mieszkalny w budynku wolnostojącym w miejscowości Krzyżka 24

9 lokali socjalnych (przeznaczonych dla osób o niskich dochodach, oraz dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienia do uzyskania takiego lokalu) w budynku wolnostojącym przy ul. E. Peck 15.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 356,44 m².

3 Stan techniczny lokali mieszkalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są min. wiek, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Stan Techniczny przedmiotowych lokali przedstawia się następująco:

- stan lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym należy uznać za dobry
- stan 2 lokali mieszkalnych w budynkach wolnostojących - nadają się do zamieszkania
- stan lokalu mieszkalnego w budynku wolnostojącym w miejscowości Krzyżka należy uznać za dobry
- stan 9 lokali socjalnych – nadają się do zamieszkania

- 4 Gmina Suchedniów nie posiada wolnych lokali przeznaczonych do zawarcia umów najmu oraz nie przystąpiła do budowy budynków, w których powstałyby lokale mieszkalne z przeznaczeniem do zawarcia umów najmu na zasadach ogólnych.
- 5 W okresie objętym Programem przewiduje się jednak pozyskanie nowych lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ 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 40 % 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
- . remont przewodów kominowych
- . wykonanie przewodów wentylacyjnych w kuchniach i w pokojach

budynek mieszkalny z 9 lokalami socjalnymi przy ul. E. Peck 15.

- . orynowanie do uzupełnienia
- . tynki w piwnicach do wymiany w całości
- . elewacja do naprawy bieżącej i pomalowania
- . częściowe pokrycie dachu – płyty cementowo-azbestowe do wymiany
- . pokrycie dachowe z blachy do konserwacji
- . łazienka do remontu

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

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali.

W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. Wówczas sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej. W latach 2022 – 2026 nie planuje się sprzedaży lokali.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² 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”.
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 %.

ROZDZIAŁ 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 nie pogorszonym 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.
3. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

ROZDZIAŁ 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.

ROZDZIAŁ 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.

1. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z:
 - 1) bieżącą eksploatacją,
 - 2) utrzymaniem sprawności technicznej,
 - 3) udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 4) modernizacjami budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową.
2. Prognozowane koszty utrzymania remontów i zasobu mieszkaniowego Gminy Suchedniów w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

Lata objęte programem	Szacowane koszty (w tys. zł) utrzymania budynków				
	Bieżąca* eksploatacja	Remonty bieżące	Remonty kapitalne	Inwestycje	Razem
2022	6	3	-	-	9
2023	7	3	15	-	25
2024	7	4	10	-	21
2025	7	4	10	-	21
2026	7	4	10	-	21

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

ROZDZIAŁ VIII

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Biorąc pod uwagę istniejącą sytuację mieszkaniową należy w szczególności pozyskać nowe lokale socjalne 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.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem w szczególności polegać będą na:

- 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawie stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) stymulowaniu aktywności mieszkańców w zakresie dbania o miejsce zamieszkania i jego otoczenie,
- 3) wspieraniu najemców w wykonywaniu ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 4) bieżącej, skutecznej windykacji należności czynszowych,
- 5) podejmowaniu działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, poza aktualnym zasobem Gminy Suchedniów,
- 6) poprawie estetyki otoczenia budynków i podwórek

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SUCHEDNIÓW

Gmina Suchedniów wykorzystując mieszkaniowy zasób zaspokaja potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach, zapewniając lokale mieszkalne oraz lokale socjalne osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy, które znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz określa tryb i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

ROZDZIAŁ I

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

1. **Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony** może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 220 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. **Oddanie w najem lokalu socjalnego** może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 55 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

ROZDZIAŁ II

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. Zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
2. Zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

ROZDZIAŁ III

Kryteria wyboru osób, którym będzie przysługiwać pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

1. **Pierwszeństwo najmu** lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 3) są bezdomne i spełniają określone kryteria dochodowe,
- 4) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostanie potwierdzone odpowiednimi dokumentami,

5) samotnym emerytom i rencistom.

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

3. **Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się** na kolejny okres, jeżeli najemca spełnia określone kryteria dochodowe, a ponadto:

- 1) stale zamieszkuje w lokalu,
- 2) nie zalega z opłatami za lokal,
- 3) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- 4) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

4. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

ROZDZIAŁ IV

Warunki dokonywania zamiany lokali.

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Suchedniów, za zgodą Burmistrza, na wniosek zainteresowanych zamianą stron, w sytuacjach społecznie uzasadnionych, mających na celu wzajemną poprawę warunków mieszkaniowych i życiowych.

2. Koszty związane ze zamianą ponoszą w całości najemcy.

3. W wyniku zamian, w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

ROZDZIAŁ V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miasta i Gminy w Suchedniowie.

2. Wniosek powinien określać: dotychczasowe warunki zamieszkania, liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą oraz wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. Osoby, o których mowa w ust.1 dołączają do wniosku:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Suchedniów,

2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każdy posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

6. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

7. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do rejestru osób oczekujących na przydział lokalu.

8. Decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego i zamianie lokali podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Suchedniów.

9. Informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Suchedniowie na okres 14 dni.

10. Osoby umieszczone w rejestrze osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego, zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,

2) zmiany adresu zamieszkania,

3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),

4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

11. Z rejestru osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego wykreśla się osoby, które:

1) nie zaktualizowały informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania,

2) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w uchwale,

3) odmówiły przyjęcia jednej propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

ROZDZIAŁ VI

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

1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.
2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.
3. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust.1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.

ROZDZIAŁ VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powierzchni.

Gmina Suchedniów w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada takich lokali.

ROZDZIAŁ VIII.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172).