

**Projekt**

z dnia 9 października 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XLIII/ /17  
RADY GMINY W KLIMONTOWIE**

z dnia 10 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Klimontów na lata 2017 - 2021 i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 21 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy w Klimontowie uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Klimontów na lata 2017 - 2021 i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XIV/121/12 Rady Gminy w Klimontowie z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016 i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 4.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Klimontów na lata 2017 -  
2021 i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**  
**Wstęp**

Program zawiera:

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu techniczne budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
- III. Formy sprzedaży lokali.
- IV. Zasady polityki czynszowej.
- V. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na kolejne lata.
- VI. Plan wydatków na kolejne lata.
- VII. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE  
SOCJALNE I MIESZKALNE**

1. Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2016 roku – lokale socjalne.

Nazwa budynku	lokalizacja	Rok budowy	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny mieszkań
Budynek starej szkoły	Ossolin	1945	2	73,20	średni
Budynek mieszkalny	Klimontów ul. Opatowska 12/1 12/4 12/5 12/8 12/9	1945	5	24,3 27,81 38,03 45,14 32,68	średni
Budynek mieszkalny	Klimontów ul. Kościelna 5	1945	2	57,89 58,31	Dobry Zły
Budynek komunalny nr. 25	Klimontów ul. Zysmana 25	1985/86	1	69,51	Bardzo dobry
Budynek mieszkalny	Klimontów ul. Opatowska 25	1900/1905	1	63,00	zły

2. Prognoza zasobów mieszkaniowych w latach.

treść	Stan na 31.12.2016	Stan na Koniec 2017	Stan na Koniec 2018	Stan na Koniec 2019	Stan na Koniec 2020
Zasoby socjalne	11	11	11	11	11
zwiększenia	0	0	0	0	0
zmniejszenia	0	0	0	0	0

Konieczne jest powiększenie zasobu mieszkaniowego w Gminie i będą próby pozyskania środków na ten cel.

## II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata

Na dzień dzisiejszy budynki zasobów mieszkaniowych gminy są w różnym stanie technicznym. Budynki te można podzielić na trzy grupy o różnym standardzie:

I grupa to lokal o najwyższym standardzie – blok przy ul. Zysmana 25

Mieszkanie wyposażone jest w podstawowe media woda/ kanalizacja, c.o., gaz, w dobrym stanie technicznym. Konieczne wykonanie instalacji wentylacyjnej.

II grupa to lokal o średnim standardzie – mieszkania przy ulicy Kościelnej

Mieszkania posiadają bieżącą wodę oraz kanalizację. Budynek jest w średnim stanie technicznym. Mieszkania wymagają modernizacji systemu grzewczego, remont dachu, odbudowa kanałów wentylacyjnych, remont schodów, remont kominów.

III grupa to lokale o niskim standardzie – mieszkania przy ulicy Opatowskiej i w Ossolinie w budynku po starej szkole.

Mieszkania w części posiadają bieżącą wodę i są zamieszkałe przez osoby o najniższych dochodach. Mieszkania w Ossolinie wymagają doprowadzenia wody do lokali, wykonania lokalnej kanalizacji, remont dachu i ścian zewnętrznych, docieplenia oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont kominów, odbudowa kanałów wentylacyjnych. Mieszkanie w budynku po starej mleczarni na ulicy Opatowskiej wymaga całkowitego remontu, mieszkania na ulicy Opatowskiej 12 wymagają wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, odbudowa kanałów wentylacyjnych, ocieplenie budynku oraz naprawa dachu.

## III. FORMY SPRZEDAŻY LOKALI

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy odbywa się w drodze:

- bezprzetargowej
- przetargowej.

Sprzedaż lokali w drodze bezprzetargowej następuje na rzecz osób będących najemcami, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Jeżeli najemca odrzuci propozycję wykupienia lokalu w drodze bezprzetargowej w budynkach przeznaczonych do sprzedaży właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu na pół roku wcześniej.

Nie mogą być nabywcami w drodze bezprzetargowej osoby będące najemcami, którym przysługuje tytuł do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Sprzedaż lokali w drodze bezprzetargowej następuje w oparciu o cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sprzedaż lokalu następuje z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Cena lokalu sprzedanego w drodze bezprzetargowej może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty nie dłuższej niż na 10 lat.

2. Sprzedaż lokali w drodze przetargu następuje w formie przetargu ustnego nieograniczonego.
3. Zasady i tryb przeprowadzania przetargów określają przepisy szczególne.

## IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkalny zasób gminy.

2. Czynsz wpłacany jest na rachunek Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Klimontowie (ZGKiM), ul. Żeromskiego 30, 27-640 – który jest Administratorem.

3. W oparciu o analizę kosztów utrzymania zasobów ZGKiM będzie występował do Wójta Gminy z wnioskiem o ustalenie wysokości czynszu za lokale mieszkalne i socjalne.

4. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane nie częściej niż raz w roku, poza waloryzacją i nie może być wyższe niż 50%.

5. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

6. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Klimontów w drodze zarządzenia.

7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

8. Lokale mieszkalne ogrzewane są przez najemców sami kupują opał lub ponoszą koszty ogrzewania.

9. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

a/ położenie lokalu

- Klimontów centrum	10%
- Usytuowanie mieszkania w budynku – piętro	10%

b/ wyposażenie techniczne

- woda, kanalizacja	10%
- c.o.	10%

c/ standard przestrzenny

- wc wydzielone, łazienka	10%
- łazienka z wc	10%

10. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową:

a/ brak wody z wodociągu i kanalizacji	10%
b/ brak łazienki, wc	10%

## **V. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2017-2021 będą wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych, oraz fundusze zewnętrzne z UE i inne.

## **VI. PLAN WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH**

Wysokość wydatków na remonty w latach objętych planem uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz zgromadzonych środków finansowych.

## **VII. 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 na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 1 rok.

**III.** Bez względu na wysokość dochodu lokale o których mowa w punkcie 1. Mogą być wynajmowane również osobom:

a/ podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:

- z budynków przeznaczonych do rozbiórki
- Z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji
- Pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej
- zamieszkujących lokal do opróżnienia na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

**IV.** Warunki zamiany lokali:

a/ najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zmian zajmowanych przez siebie lokali,

b/ zmiana 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 Wójta.

**VI.** Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

a/ wniosek o przyznanie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów,

b/ wnioski o najem lokali rozpatrywane są przez Wójta,

c/ kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje właściwa komisja Rady Gminy.

**VII.** 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. Po opuszczeniu lokalu mieszkalnego/lokalu socjalnego przez najemcę, z innego powodu niż śmierć, w stosunek najmu mogą wstąpić osoby:

- a) . współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- b) . dzieci najemcy,
- c) . inne osoby wobec których najemca zobowiązany był do świadczeń alimentacyjnych,
- d) . osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą pod warunkiem: stałego zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do czasu opuszczenia przez niego tego lokalu, nieposiadania własnego lokalu, oraz braku zaległości czynszowych w zajmowanym lokalu lub zawarcia ugody dotyczącej spłaty należności w ratach.

2. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby wskazane w pkt.1 pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do czasu jego śmierci.

3. W przypadku większej liczby osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci/opuszczeniu lokalu przez najemcę, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałe osoby uprawnione.

4. Umowa najmu może być zawarta z osobą/osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, a są jego zstępniymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem i powinowatymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 121 z późn. zm.), pod warunkiem: stałego zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do czasu jego śmierci, nieposiadania własnego lokalu, oraz braku zaległości czynszowych w zajmowanym lokalu lub zawarcia ugody dotyczącej spłaty należności w ratach.

5. W razie braku osób wymienionych w pkt. 2 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

6. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę z innego powodu niż śmierć, Wójt Gminy wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

7. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji gminy.

8. Wójt Gminy wzywa osoby wymienione w pkt. 7 do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu.

9. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w pkt .6 i pkt. 8 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

#### **VIII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.**

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddaje się w najem po przeprowadzeniu przetargu.

2. Wywoławczą stawkę czynszu ustala Wójt z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających – określonych w zasadach polityki czynszowej.

## **UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).

Podjęcie uchwały stanowi realizację obowiązku ustawowego.