

**UCHWAŁA NR XLIII/308/17
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 2076 r., poz. 1875), 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 uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała 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.

Załącznik do Uchwały Nr XLIII/308/17
Rady Gminy w Klimontowie
z dnia 10 października 2017 r.

**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 ²	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 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej.

6. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² 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, wstępniymi, 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 m².

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² 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.