

**Projekt**

z dnia 15 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLIMONTOWIE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Klimontów na lata 2023-2027 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Klimontów"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 21 ust.1, ust. 2, ust. 3, ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Klimontowie uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Klimontów na lata 2023-2027 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Klimontów" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Klimontów.

**§ 3.** Traci moc 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".

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Klimontów na lata 2023-2027 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Klimontów**

**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, oraz obniżania czynszu.
- 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 2022 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

2. Prognoza zasobów mieszkaniowych w latach.

treść	Stan na 31.12.2023	Stan na Koniec 2024	Stan na Koniec 2025	Stan na Koniec 2026	Stan na Koniec 2027
-------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Zasoby socjalne	10	10	23	23	23
zwiększenia	0	0	13	0	0
zmniejszenia	0	0	0	0	0

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

Przekształcenie budynku po Szkole w Olbierzowicach na 13 mieszkań socjalnych i chronionych wykonanie do połowy roku 2025.

### 3. Planowanie sprzedaży lokali.

Będą podejmowane próby sprzedaży mieszkań jeśli będzie wyrażona wola kupna przez obecnych najemców. Obecnie mieszkańcy nie deklarują kupna ponieważ są biedni.

## **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 młeczarni 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.

IV dostosowanie budynku do potrzeb mieszkaniowych

Przekształcenie budynku po Szkole w Olbierzowicach na 13 mieszkań socjalnych i chronionych wykonanie do połowy roku 2025.

Pozyskiwanie środków na tworzenie lokali mieszkalnych w pustych obiektach komunalnych.

## **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.

Sprzedż lokalu następuje z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamekowej części gruntu.

Cena lokalu sprzedanego w drodze bezprzetargowej może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty nie dłużej 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 Burmistrza Miasta i 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 co 6 miesięcy.

5. Wartość czynszu podlega waloryzacji.

6. 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.

7. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Klimontów w drodze zarządzenia.

8. 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.

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

10. 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% |

11. 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. Budowa z środków budżetowych oraz pozyskanych funduszy.

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

Wysokość szacowanych wydatków na remonty w latach objętych planem uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz zgromadzonych środków finansowych. Przeprowadzane prace będą zgodnie z potrzebami i stanem technicznym mieszkań na podstawie stanu technicznego budynkowy wnikaącego

między innymi z przeglądów technicznych, a także z ekspertyz, opinii wizji lokalnych nakazów , oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

	Wydatki w roku 2023	Wydatki w roku 2024	Wydatki w roku 2025	Wydatki w roku 2026	Wydatki w roku 2027
remonty i modernizacja	6 000 zł	6 000 zł	6 000 zł	6 000 zł	6 000 zł
budowa nowych	642899,92 zł	1821549,00 zł	1821550,52 zł	0	0
Razem zł	648 899,92	1 827 549,00	1 827 550,00	6000,00	6000,00

## **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 Burmistrza.

**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 Burmistrza,

**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 współnajmującym lokal,

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.

a- 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.

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 2022 r., poz. 1360 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, Burmistrz Miasta i 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. Burmistrz Miasta i 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 Burmistrz z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających – określonych w zasadach polityki czynszowej.

**IX.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W ramach obowiązującego programu nie zakłada się remontu całych budynków , co powodowało by potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców. W przypadku nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale na terenie gminy, uzyskane w ruchu ludności . W przypadku wystąpień katastrof budowlanych w budynkach możliwe będzie również na krótki czas przejściowy dodatkowo zabezpieczyć lokale mieszkalne przystosowane doraźnie w budynkach świetlic czy remiz.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przyjęty uchwałą 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 zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy" przestał obowiązywać w 2021 r.

Wykonując obowiązek nałożony w/w ustawą przygotowano nowy program i projekt uchwały. Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty mieszkaniowej.

Podjęcie uchwały jest zasadne.