



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 30 grudnia 2016 r.

Poz. 4220

UCHWAŁA NR XXVIII/156/2016 RADY GMINY OPATOWIEC

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatowiec na lata 2017-2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt 6 i 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku poz. 446 z póź. zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1-2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 roku poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy Opatowiec uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatowiec na lata 2017-2021, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Opatowiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Malec

*Załącznik Nr 1 do uchwały
Rady Gminy Opatowiec
Nr XXVIII/156/2016
z dnia 28 grudnia 2016r.*

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OPATOWIEC NA LATA 2017 – 2021

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Opatowiec wynosi 431 m² powierzchni tj. 9 lokali. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy na realizację inwestycji nie przewiduje się budowy nowych mieszkań. Pozyskiwanie lokali socjalnych

będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy.

Stan techniczny mieszkaniowego Zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodno-kanalizacyjną oraz łazienkę.

§ 3.

1. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Opatowiec przedstawia się następująco:

Lp	Położenie lokalu /adres/	Powierzchnia lokalu w m ²	Ilość izb	Wyposażenie
1.	Opatowiec ul. Garncarska 2	I - 74 m ²	3 + 1	Centralne ogrzewanie, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka
		II - 69 m ²	3 + 1	
		III - 51 m ²	2 + 1	
2.	Krzczonów 56	I - 51 m ²	2 + 1	Centralne ogrzewanie, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka
		II - 64 m ²	3 + 1	
3.	Mistrzowice 31	I - 42 m ²	2	Do budynku doprowadzona jest woda. Brak rozprowadzenia na poszczególne pomieszczenia
		II - 20 m ²	2	
		II - 30 m ²	1	
		III - 30 m ²	1	

2. W zasobie mieszkaniowym Gminy, o którym mowa w pkt 1 tab. pkt 1 i 2 wydziela się następujące lokale mieszkalne, jako przeznaczone do wynajmowania:

- a) lokale mieszkalne w budynku w Opatowcu przy ul. Garncarskiej 2
- b) lokale mieszkalne w budynku w Krzczonowie nr 56

3. W zasobie mieszkaniowym o którym mowa w pkt 1 tab. pkt 3 wydziela się lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne:

- a) Mistrzowice 31

Dwa lokale na parterze budynku (byłe sale lekcyjne) w miarę potrzeb zostaną dostosowane jako pomieszczenia mieszkalne.

4. Uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podejmowania ich osobom, których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie dramatyczna.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków:

§ 4.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego w budynkach przy ulicy Garncarskiej 2 w Opatowcu oraz w Krzczonowie jest ogólnie dobry. W Opatowcu w 2016 roku został przeprowadzony remont kapitalny dachu a w Krzczonowie został wymieniony piec centralnego ogrzewania. Drobne prace konserwatorskie i naprawy wykonywane są na bieżąco. W latach 2017-2021 planuje się przeprowadzenie generalnego remontu obu budynków (termomodernizacja, wymiana pokrycia dachowego w Krzczonowie).
2. Na bieżąco wykonywane są naprawy i remonty lokali mieszkalnych w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy i pilność wykonania tych remontów.
3. Planuje się w latach 2017 – 2021 remont budynku przeznaczonego na lokale socjalne w miejscowości Mistrzowice.
4. Przewiduje się w każdym roku obowiązywania Programu przeznaczyć po 5000,00 zł rocznie na remonty i bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych Gminy.
5. Ze względu na to, że nie ma możliwości wykonania wszystkich remontów, koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5.

W latach obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali w chodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej.

§ 6.

1. Biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się zatem, że wysokość czynszu będzie zmierzała do jego stopniowego wzrostu w latach obowiązywania Programu.
2. Zmiany czynszu następować będą nie częściej niż raz na 12 miesięcy.
3. Czynsz mieszkalny wyliczony zostanie w sposób zgodny z obowiązującą ustawą o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz. U. z 2016 roku poz.1610 z póź. zm./

4. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalnego

b) za lokale socjalne

które opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 7.

1. Najemca oprócz czynszu, obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj.: opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepła, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 8.

1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale o których mowa w rozdziale V § 6 ustęp 4, ustala się na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o których mowa w ust. 1 według następujących kryteriów:

Czynniki podwyższające:

- a) położenie budynku w Opatowcu – 5%
- b) za wyposażenie budynku i lokalu w instalację wodociągowo – kanalizacyjną 10 %
- c) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie – 5 %

Czynniki obniżające:

- a) położenie budynku poza Opatowcem – 5%
- b) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – 10 %
- c) lokal bez łazienki - 5 %
- d) lokal bez centralnego ogrzewania – 5 %

§ 9.

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki podstawowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 8 pkt. 2.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 8 pkt. 2

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami w chodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawowany jest przez Wójta Gminy Opatowiec.
2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów, które aktualnie wynoszą rocznie 8.784,00 zł. (słownie: osiem tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery złote 00/100)
2. W okresie obowiązywania Programu wydatki inwestycyjne będą pokryte ze środków własnych gminy Opatowiec.

*Załącznik nr 2 do Uchwały
Rady Gminy Opatowiec
Nr XXVIII/156/2016
z dnia 28 grudnia 2016r.*

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatowiec

Rozdział I

Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 1.

1. Kryteria kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy:
 - a) zamieszkiwanie na terenie Gminy Opatowiec
 - b) brak własnego mieszkania
 - c) wysokość dochodu w gospodarstwie domowym na jednego członka rodziny nie może przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc w którym składane jest podanie
 - d) wielodzietność rodziny
 - e) niepełnosprawność jednego z jej członków
 - f) zamieszkiwanie w lokalu wymagającym opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi imienia
 - g) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej
 - h) ponadto Gmina winna przydzielić lokal socjalny osobie, która posiada prawomocny wyrok Sądu orzekający o jego prawie do takiego lokalu
2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu musi spełniać warunki określone w pkt. a, b, i c. Dodatkowym kryterium ubiegania się o przydział mieszkania jest spełnienie przynajmniej jednego z pozostałych pkt. d, e, f, g.
3. Kryteria te nie dotyczą lokali socjalnych.

Rozdział II

Tryb przyznawania lokali

§ 2.

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu zobowiązana jest do złożenia podania

- z umotywowaniem ubiegania się o mieszkanie z mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Do podania należy dołączyć:
 - a) potwierdzenie zameldowania
 - b) oświadczenie o wysokości dochodów
 - c) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wymienionych w oświadczeniu
 - d) inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy
 3. Decyzje o zawarciu umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy podejmuje Wójt Gminy.

Rozdział III

Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego

§ 3

1. Czynności prawne określone w niniejszych zasadach w imieniu wynajmującego wykonuje Wójt Gminy lub inna osoba przez niego upoważniona
2. Umowa najmu zawiera wynajmujący z osobami o których mowa w § 1 pkt 1
3. Nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu z osobą wyznaczoną przez Wójta w terminie 14 dni od daty wyznaczenia, powoduje wygaśnięcie uprawnień i traktowane jest jako rezygnacja z ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.
4. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowania lokalu uregulował w całości zaległości w opłatach za najem lub uregulował zaległość częściowo (minimum 75%) a na resztę zawarł ugodę lub wykonał inne obciążające go zobowiązania, które stanowił podstawę wypowiedzenia najmu.
5. W związku ze stale pogarszającą się sytuacją mieszkaniową rodzin pozbawionych samodzielnego mieszkania, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie dramatyczna.

Rozdział IV

Lokale socjalne

§ 4

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.

§ 5

Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się wg stawki od 1 m² przyjętej na poziomie 50% stawki czynszu podstawowego obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

§ 6

Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia Sądu
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu, a ich dochód na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzający przedział lokalu socjalnego nie przekracza 75% najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego lub 50% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 7

1. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 6
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 6.

Rozdział V

Zasady postępowania z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy.

§ 8

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli jego pełnoletnimi dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami w stosunku do których najemca miał obowiązek świadczenia alimentacyjnego
2. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami o których mowa w ust.1, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu określonego w ust. 2, wynajmujący wszczyna postępowanie sadowe o eksmisję.

§ 9

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, obowiązane są do puszczania lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy.
2. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami innymi niż wymienione w ust.1, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej niż 5 lat przed śmiercią najemcy.
3. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 wszczyna się postępowanie

sądowe o eksmisję.

§ 10

Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- a) efektywne i sprawne zarządzanie
- b) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego
- c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców