

**UCHWAŁA NR XXXV/50/2023
RADY MIEJSKIEJ W STOPNICY**

z dnia 13 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2024-2028 oraz 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2024-2028 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stopnica.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Krzysztof Tułak

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stopnica na lata 2024-2028

Rozdział I

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY STOPNICA I JEGO STAN TECHNICZNY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stopnica tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy.
2. Gmina posiada 14 lokali, w tym:
 - a) 2 lokale mieszkalne:
 - 1) lokal Nr 1 w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 12 o powierzchni 70,0 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazowa), stan techniczny – dobry,
 - 2) lokal Nr 2 w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 12 o powierzchni 46,0 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazowa), stan techniczny – dobry,
 - b) 10 lokali socjalnych:
 - 1) lokal Nr 3 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 32,1 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 2) lokal Nr 4 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 30,8 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 3) lokal Nr 5 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 33,4 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 4) lokal Nr 6 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 23,8 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 5) lokal Nr 7 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 26,2 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 6) lokal Nr 8 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 34,4 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 7) lokal Nr 9 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 33,4 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,

- 8) lokal Nr 10 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 35,4m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 9) lokal Nr 11 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 72,4m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 10) lokal Nr 12 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 59,4m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry.
- c) 2 lokale mające status pomieszczenia tymczasowego:
- 1) lokal Nr 1 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 27,0 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry
 - 2) lokal Nr 2 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 24,9 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry.
3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wykorzystywane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w ustawie.
 4. Lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wykorzystywane jako pomieszczenia tymczasowe, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w ustawie.
 5. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako: lokale mieszkalne, lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe, następuje w drodze zarządzenia burmistrza.
 6. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stopnica z podziałem na lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe przedstawia poniższa tabela:

Zasób mieszkaniowy	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	14	14	14	14	14
Lokale socjalne	10	11	11	11	11
Lokale mieszkalne	2	2	2	2	2
Pomieszczenia tymczasowe	2	1	1	1	1
Powierzchnia użytkowa w m ²	549,2	549,2	549,2	549,2	549,2
Stan techniczny lokali w zasobie	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

7. W latach 2024 – 2028 planuje się utrzymać dobry stan techniczny wszystkich lokali zasobu mieszkaniowego gminy

Rozdział II

ANALIZA POTRZEB I PLAN REMONTÓW

1. W celu utrzymania dobrego stanu technicznego lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego planuje się w latach 2024- 2028 wykonywanie bieżących napraw.
2. W pierwszej kolejności przeprowadzane będą remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.
3. Potrzeby przeprowadzenia remontów ustalane będą również w oparciu o wyniki przeglądów technicznych budynków.

4. Coroczne plany remontowe ustalane będą w zależności od zgromadzonych środków finansowych.
5. Plan remontów planowany na lata 2024-2028

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Budynek socjalny	Naprawy bieżące / remont lokali po eksmisji pomieszczeń tymczasowych	Naprawy bieżące / odnowienie części wspólnych	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące / malowanie części wspólnych
Lokale komunalne	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące

Rozdział III SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Gmina Stopnica nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy.

Rozdział IV ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj.
 - 1) położenia budynku;
 - 2) położenia lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Stawki czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia, w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział V
SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY
W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
W KOLEJNYCH LATACH

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Burmistrza i jest wykonywane w jego imieniu przez Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta i Gminy Stopnica.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienia najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) remonty i konserwację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym,
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
 - d) prowadzenie właściwej polityki czynszowej.

Rozdział VI
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Stopnica są środki pieniężne:

- przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – przychody z tytułu czynszów za najem lokali, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali.

Rozdział VII
WYSOKOŚĆ KOSZTÓW 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 KOSZTY INWESTYCYJNE

1. Nie przewiduje się ponoszenia kosztów na modernizację lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, z uwagi na brak takich nieruchomości w zasobie mieszkaniowym Gminy Stopnica.
2. Wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 – 2028:

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	19 500,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
Koszty remontów	12 000,00 zł	15 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł

Rozdział VIII
DZIAŁANIA ZMIERZAJĄCE DO POPRAWY GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W okresie 2024-2028 nie planuje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Wykonywanie bieżących napraw oraz innych prac remontowych i konserwacyjnych nie wymagają wykwaterowania mieszkańców.
2. Nie przewiduje się zakupu i sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział IX
ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokale mieszkaniowego zasobu gminy służą do zaspokajania potrzeb mieszkańców Gminy Stopnica.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu wraz z załączanymi oświadczeniami, składa się na piśmie do Urzędu Miasta i Gminy Stopnica.
3. Uprawnienia do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy (z wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokalu związanego ze stosunkiem pracy) przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) których miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach jest Gmina Stopnica,
 - b) są osobami bezdomnymi lub pozostającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych. Za takie uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach, które nie nadają się na stały pobyt ludzi,
 - c) których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 90% w gospodarstwie jednoosobowym lub dla osób samotnie wychowujących dzieci.
4. Umowę najmu lokalu na czas nieokreślony zawiera się, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, np. na czas pracy na terenie gminy, nieprzewidzianych zdarzeń losowych, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.
5. Uprawnienia do wynajmu lokalu na czas nieokreślony zachowują osoby, które nabyły uprawnienia w związku ze stosunkiem pracy bądź na podstawie innych przepisów np. Karty Nauczyciela.
6. Uprawnienia do wynajmu lokali socjalnych przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) których miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach jest Gmina Stopnica,
 - b) których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, w roku poprzedzającym złożenie wniosku o wynajem lokalu, nie przekracza 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym.
7. Dochód do celów najmu lokalu przelicza się według zasad obowiązujących przy ustalaniu uprawnień do dodatków mieszkaniowych.
8. Uprawnienie do wynajmu lokali socjalnych, poza osobami wymienionymi w ust. 6, przysługuje osobom, posiadającym orzeczenie sądowe uprawniające do lokalu socjalnego.
9. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

10. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 6, a ponadto:
 - a) nie zalega z opłatami za lokal,
 - b) przestrzega zapisów umowy najmu,
 - c) utrzymuje lokal w należytym stanie.
11. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na zasadach określonych w ustawie.
12. Dopuszcza się możliwość wynajęcia części lokalu jako pomieszczenie tymczasowe oraz wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, w celu realizacji wyroku eksmisyjnego w przypadku braku odrębnego lokalu, gdy realizacja wyroku jest konieczna z punktu widzenia racjonalności gospodarowania zasobem i publicznymi środkami finansowymi lub ze względów społecznych.
13. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali przysługuje osobom zamieszkałym w warunkach zagrażających życiu i zdrowiu, w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.
14. Nie zawiera się umowy najmu z osobą, która we wniosku o wynajem przedstawiła nieprawdziwe dane lub przestała spełniać warunki uprawniające do lokalu.
15. Nie zawiera się umowy najmu lokali z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby oraz wymeldowały się z dotychczasowych miejsc zamieszkania, celem pozyskania uprawnień do lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
16. Nie zawiera się umowy najmu lokali jeżeli wnioskujące osoby lub ich małżonkowie, osoby wspólnie prowadzące gospodarstwo domowe, posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego (spółdzielczego, komunalnego, prywatny najem), posiadają działkę budowlaną lub inną nieruchomość, za którą w wyniku sprzedaży mogliby nabyć mieszkanie, bądź posiadają ruchomości o znacznej wartości, których sprzedaż mogłaby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.
17. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu lub nie podpisanie umowy najmu w terminie wskazanym przez wynajmującego bez usprawiedliwionej przyczyny powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu.
18. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu zobowiązani są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od daty zdarzenia.
19. W razie upływu terminu określonego ust. 18, wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie, opuszczenie oraz wydanie lokalu.
20. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do uiszczania co miesiąc odszkodowania w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, do czasu wydania lokalu.

Rozdział X

PRZEPISY KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2024-2028 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwalany jest przez radę gminy na okres co najmniej 5 letni. Dotychczasowy Wieloletni program określony był na lata 2018-2023 i w związku z upływem czasu jego obowiązywania, rada gminy uchwała nowy program, uwzględniając potrzeby wynikające z bieżącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego jak również zasady wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach, obowiązujące na terenie gminy.