

**UCHWAŁA NR XXVII/81/2017  
RADY MIEJSKIEJ W STOPNICY**

z dnia 4 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2018-2023 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 2017 r. poz. 1875) 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2018-2023 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stopnica.

**§ 3.**

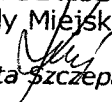
Tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXV/39/2013 Rady Gminy Stopnica z dnia 30 sierpnia 2013 r., w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2013-2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”,
- 2) uchwała Nr VII/34/2015 Rady Miejskiej w Stopnica z dnia 19 czerwca 2015 r., w sprawie zmiany „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2013-2017 oraz 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 dnia ogłoszenia z mocą obowiązującą od 01.01.2018 r.

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Miejskiej

  
Danuta Szczepanik

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stopnica  
na lata 2018-2023**

**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 16 lokali, w tym:
  - a) 4 lokale mieszkalne:
    - 1) lokal w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 2 o powierzchni 58,0 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazowa), stan techniczny – dobry,
    - 2) lokal Nr 1 w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 12 o powierzchni 70,0 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazowa), stan techniczny – dobry,
    - 3) lokal Nr 2 w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 12 o powierzchni 46,0 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazowa), stan techniczny – dobry,
    - 4) lokal w miejscowości Klępie Górne Nr 91 o powierzchni 57,6 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, stan techniczny – dobry,
  - b) 12 lokali socjalnych:
    - 1) lokal Nr 1 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 27,0 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
    - 3) lokal Nr 3 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 32,1 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
    - 4) lokal Nr 4 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 30,8 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
    - 5) lokal Nr 5 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 33,4 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,

- 6) lokal Nr 6 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 23,8 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
  - 7) lokal Nr 7 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 26,2 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
  - 8) lokal Nr 8 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 34,4 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
  - 9) lokal Nr 9 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 33,4 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
  - 10) lokal Nr 10 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 35,4m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
  - 11) lokal Nr 11 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 72,4m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
  - 12) lokal Nr 12 w budynku socjalnym przy ul. Północnej 11 o powierzchni 59,4m<sup>2</sup>, 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.

## **Rozdział II**

### **ANALIZA POTRZEB I PLAN REMONTÓW**

1. W celu utrzymania dobrego stanu technicznego lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego planuje się w latach 2018- 2023 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.

## **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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje – ich stan, oraz usytuowanie budynku w którym znajdują się lokale.
2. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 m-cy.
3. Stawki czynszu z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia, w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”.
4. 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**  
**DZIAŁANIA ZMIERZAJĄCE DO POPRAWY GOSPODAROWANIA**  
**MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. W okresie 2018-2023 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 VIII**  
**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 na czas nieokreślony 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 m<sup>2</sup> 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, nie krótszy niż 1 rok i nie dłuższy niż 3 lata.

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 należyłym stanie.
11. 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.
12. Nie zawiera się umowy najmu z osobą, która we wniosku o wynajem przedstawiła nieprawdziwe dane lub przestała spełniać warunki uprawniające do lokalu.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. W razie upływu terminu określonego ust. 16, wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie, opuszczenie oraz wydanie lokalu.
18. 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 IX**

### **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.