

**UCHWAŁA NR XXX/240/2017
RADY GMINY W FAŁKOWIE**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fałków 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) art. 21 ust. 1 i 2 oraz art. 22-25 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 Gminy w Fałkowie uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fałków 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 Wójtowi Gminy Fałków

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVII/108/2008 Rady Gminy Fałków z dnia 4 lipca 2008 r., w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fałków na lata 2008-2012 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.

Anna Pluta
Przewodnicząca Rady Gminy
w Fałkowie

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY FAŁKÓW NA LATA 2018-2023

Rozdział 1.

MIESZKANIOWY ZASOB GMINY FAŁKÓW I JEGO STAN TECHNICZNY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Fałków tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Gmina posiada 2 lokale mieszkalne oraz 1 budynek jednorodzinny wolnostojący.

1) lokal mieszkalny w budynku Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej przy ul. Zamkowej 24 w Fałkowie o powierzchni 64,65m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, stan techniczny — dobry,

2) lokal mieszkalny w budynku Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej przy ul. Kościelnej o powierzchni 56,95 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, stan techniczny — dobry

3) budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Osnowa 99 w miejscowości Czeremno o powierzchni użytkowej 218 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe – stan techniczny średni.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wykorzystywane jako lokale socjalne.

Rozdział 2.

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 3.

SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Gmina Fałków nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy, poza lokalem o którym mowa w rozdziale I pkt.3, dla którego jest ustalony nabywca w trybie przetargu.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ustala się stawki czynszu za 1 m³ 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 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy 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 5.

SPOSÓB 1 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 Wójta i jest wykonywane w jego imieniu przez pracownika wskazanego w regulaminie organizacyjnym Urzędu Gminy Fałków.

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 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Fałków są środki pieniężne:

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

Rozdział 7.

DZIAŁANIA ZMIERZAJĄCE DO POPRAWY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W okresie lat 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 Fałków.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu wraz z załączanymi oświadczeniami, składa się na piśmie do Urzędu Gminy Fałków.

3. Uprawnienia do najmu lokalu na czas nieokreślony przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) których miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach jest Gmina Fałków,
- 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, nieprzewidywanych zdarzeń losowych, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.

5. Uprawnienia do najmu lokalu na czas nieokreślony zachowują osoby, które nabyły uprawnienia w związku ze stosunkiem pracy bądź na podstawie innych przepisów.

6. Uprawnienia do najmu lokali socjalnych przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) których miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach jest Gmina Fałków,
- 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 najmu 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 I 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 należytych 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, budynków wolnostojących 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 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 9. 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, 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 2017 r. poz.1257 ze zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.