

-Projekt-
UCHWAŁA NR
RADY GMINY W WAŚNIOWIE
Z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Waśniów

na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182) Rada Gminy Waśniów uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Waśniów, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VIII/39/2011 Rady Gminy w Waśniowie z dnia 20 kwietnia 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Waśniów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Waśniów

Mirosław Chamera

RADCA PRAWNY
mgr Dorothea Kośla
K1-K-573

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Waśniów został sporządzony na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1182).

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamiana lokali, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także ustalono pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i lokale socjalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Waśniów.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

KIEROWNIK
Referatu Technicznego

Małgorzata Kofodzińska

Załącznik do uchwały nr
Rady Gminy w Waśniowie
z dnia

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WAŚNIÓW NA LATA 2020-2024

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2020 – 2024, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Waśniów;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Waśniów;
- 4) Modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
- 5) Powierzchnię użytkową lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określona w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

§ 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkaniowych.

Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy (stan na dzień 31.12.2019r.) Tab. Nr 1

Lp.	Lokal	Nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia w m ²	Wyposażenie techniczne				Stan techniczny
					Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja Kanalizacji sanitarnej	Instalacja ogrzewania	
1	Momina 18a	2	4	52,69	tak	tak	tak	własne źródło	dobry
2	Momina 20b	1	4	45,0	tak	tak	tak	własne źródło	dobry
3	Momina 20b	2	4	45,0	tak	tak	tak	Własne źródło	zły

4	Momina 20b	3	4	45,0	tak	tak	tak	brak	zły
5	Momina 20b	4	4	45,0	tak	tak	tak	brak	dostateczny
6	Waśniów Kunowska 1	1	2	37,63	tak	tak	tak	Własne źródło	dobry
7	Garbacz 107, ośrodek zdrowia	107/3	4	47,12	tak	tak	tak	tak	dobry
8	Garbacz 107, ośrodek zdrowia	107/1	4	57,62	tak	tak	tak	tak	dobry
7	Garbacz 107, ośrodek zdrowia	107/2	4	61,20	tak	tak	tak	tak	dobry

Rozdział III

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków.

§ 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) Utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
- b) Ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach wewnątrz budynku;
- c) Zapewnienia użytkowania zgodnie z przeznaczeniem budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem.

§ 2. W dziedzinie gospodarki lokalowej należy rozwiązać problem złego stanu technicznego lokali mieszkalnych oraz części wspólnych budynku.

§ 3. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie gminy i pilność wykonywania tych remontów.

§ 4. Wójt będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.

§ 5. Ustalenie zakresu remontów opracowane będzie każdego roku na podstawie przeglądu stanu technicznego budynku wykonanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

§ 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i stanowiących własność Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r. poz. 65) oraz uchwałą Rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie i będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony.

§ 3. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Podstawą ustalenia stawek czynszu są ponoszone koszty: administracyjne, konserwatorskie oraz inne niezbędne koszty zachowania substancji lokali.

§ 2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników obniżających.

§ 4. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
 - centralne ogrzewania - 15%
 - kanalizacja sanitarna – 15%
 - instalacja wodociągowa – 15%
- b) Stan ogólnobudowlany (pokrycie dachowe, elewacja, ocieplenie) – 10%

§ 5. Stawki procentowe czynników podwyższających sumuje się w przypadku występowania kilku czynników równocześnie.

§ 6. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) brak łazienki lub wc w lokalu – 10%
- b) brak instalacji wodociągowej – 10%
- c) brak instalacji centralnego ogrzewania - 10%
- d) zły stan techniczny - 10%

§ 7. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący dokona w lokalu ulepszeń przysługuje mu możliwość podwyższenia stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział VI

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach.

§ 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Wójta.

§ 2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy w budynku Ośrodka Zdrowia w Garbaczu powierza się Kierownikowi Gminnego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Waśniowie.

§ 3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym a w miarę możliwości również podwyższanie standardu istniejącego zasobu,
- c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- e) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- f) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- g) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

Rozdział VII

Finansowanie polityki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualna dotacja z budżetu Gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizację budynków.

Rozdział VIII

Wysokość planowania wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 1. W latach objętych programem nie przewiduje się remontów kapitalnych mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się również kosztów. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokalu.

§ 2. Wysokość wydatków w tys. zł w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy zawiera tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty bieżące eksploatacji w zł.	10	10	10	10	10

Rozdział IX

Przepisy końcowe

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Waśniów przedłoży Radzie Gminy w Waśniowie propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2020 – 2024”