

**Projekt**

z dnia 22 grudnia 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SĘDZISZOWIE**

z dnia 28 grudnia 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Sędziszów na lata 2017-2021**

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne.**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Sędziszów na lata 2017-2021, który ustala zasady tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, obejmujący w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz tymczasowych pomieszczeń, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planową 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 pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych 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 oraz pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń 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 oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy zmierzające do osiągnięcia jego optymalnego stanu zapewniającego liczbę lokali socjalnych, zamiennych i mieszkalnych gwarantującą zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz gospodarowanie zasobem tymczasowych pomieszczeń.

§ 3. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- „gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Sędziszów,
- „administratorze” - należy przez to rozumieć właściwą jednostkę organizacyjną Urzędu Miejskiego w Sędziszowie, zajmującą się sprawami administrowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy, to jest Zakład Usług Komunalnych w Sędziszowie,
- „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610),
- „wieloletnim programie” - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy,
- „zasobach” - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Sędziszów oraz zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Sędziszów,
- „dochodzie” - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
- „wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup>)” - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Świętokrzyskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**§ 4.** Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy przewidzianym ustawą.

**§ 5.** Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina realizuje poprzez dostarczanie, remontowanie, modernizowanie i budowanie:

- 1) lokali socjalnych - osobom w stosunku, do których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu,
- 2) lokali zamiennych - w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku należącego do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych - osobom spełniającym kryteria określone odrębną Uchwałą,
- 4) tymczasowych pomieszczeń - osobom uprawnionym wg przepisów prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy.**

**§ 6.** Charakterystyka istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego i zasobu pomieszczeń tymczasowych Gminy Sędziszów.

1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 30.11.2016 r. wynosi ogółem 116 lokali, w tym:

- 74 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2.557,15 m<sup>2</sup> usytuowane w 10 budynkach stanowiących własność gminy,
- 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.053,63 m<sup>2</sup> usytuowane w 15 budynkach stanowiących współwłasność gminy,
- 18 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 381,78 m<sup>2</sup> usytuowane w 3 budynkach stanowiących własność gminy.

2. Szczegółową charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiają tabele Nr 1, Nr 2 i Nr 3 (załącznik do uchwały).

3. Współwłasność gminy w budynkach powstała na skutek przejęcia lokali, z tego:

- 1) 1 lokal przejęty w 2004 roku od Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział w Rzeszowie,
- 2) 23 lokale przejęte w 2014 roku nieodpłatnie od PKP S.A. Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Lublinie.

Przejęcia nastąpiły wraz z prawem do odpowiedniej przynależnej do nich części gruntu oraz towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Lokale te znajdują się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. W chwili przejęcia dwadzieścia jeden lokali było zamieszkałych. Tak więc gmina przejmując do zasobu mieszkaniowego lokale przejęła również lokatorów i osoby zamieszkujące w lokalach bez tytułu prawnego. Taki stan nie zmniejszył kolejki oczekujących na przydział lokalu z zasobu komunalnego.

4. Łączna powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów wynosi 3.992,56 m<sup>2</sup>, z tego powierzchnia lokali mieszkalnych to 3.610,78 m<sup>2</sup> a lokali socjalnych to 381,78 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 36,84 m<sup>2</sup> zaś lokalu socjalnego 21,21 m<sup>2</sup>.

§ 7. 1. Zasób tymczasowych pomieszczeń gminy według stanu na dzień 30.11.2016 r. wynosi ogółem jedno pomieszczenie.

2. Szczegółową charakterystykę zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy przedstawia tabela Nr 4 (załącznik do uchwały).

3. Ze względu na miejsce położenia i stan prawny nieruchomości tymczasowe pomieszczenie usytuowane jest w budynku będącym własnością gminy, położonym na terenie miasta.

#### § 8. Opis stanu technicznego zasobów.

1. Strukturę techniczną posiadanego mieszkaniowego zasobu gminy i zasobu tymczasowych pomieszczeń uznać należy za niezadowalającą i wymagającą w najbliższych latach znacznych nakładów inwestycyjnych lub remontowych.

2. Przyczynami stanu rzeczy opisanego w pkt 1 są:

- 1) wiek budynków: w większości wybudowane w I i II połowie XX wieku, z wyłączeniem dwóch budynków położonych w Tarnawie Nr 103a i 103b, które zostały oddane do użytku w 2005 roku.
- 2) brak przeprowadzanych w minionym czasie kapitalnych remontów,
- 3) brak właściwej funkcjonalności lokali i wyposażenia w infrastrukturę dostosowaną do aktualnie obowiązujących standardów co wynika z okresu ich budowy,
- 4) brak realizacji inwestycji w zakresie budowy mieszkań w ostatnich latach.

Jak wynika z powyższego w mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się budynki, których dłuższe utrzymywanie z uwagi na techniczno-ekonomiczne warunki jest kosztowne, ale konieczne w celu zapewnienia schronienia potrzebującym i bezpiecznego ich użytkowania. W mieszkaniowym zasobie gminy:

- 7 lokali wyposażonych w instalację wod.-kan., łazienkę, wc, co i cw,
- 9 lokali wyposażonych w instalację wod.-kan., łazienkę, wc i co,
- 63 lokale wyposażonych w instalację wod.-kan., łazienkę i wc,
- 1 lokal wyposażony w instalację wod.-kan. i co,
- 1 lokal wyposażony w instalację wod.-kan. i łazienkę,
- 6 lokali wyposażonych w instalację wod.-kan. i wc,
- 8 lokali wyposażonych w instalację wod.-kan., wspólna łazienka i wc,
- 21 lokali wyposażonych w instalację wod.-kan..

Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały są w dobrym stanie technicznym. Gmina uczestniczy w kosztach remontów budynków w wysokości odpowiadającej wielkościom posiadanego udziału w danej nieruchomości.

3. Administrator zasobu przeprowadza okresowe kontrole co najmniej raz na 5 lat polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku i jego otoczenia, oraz coroczne kontrole sprawności instalacji przewodów dymowych i wentylacyjnych. Wyniki okresowych kontroli oraz inwentaryzacji technicznych prowadzonych systematycznie w budynkach komunalnych pozwalają na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej budynków mieszkalnych należących do zasobu.

4. W latach objętych programem nie planuje się rozbiórki budynków.

## § 9. Prognoza wielkości zasobów w latach 2017-2021

1. Bazą do opracowania prognozy wielkości zasobów jest aktualny stan ich posiadania tj. 116 lokali w zasobie mieszkaniowym i jedno pomieszczenie w zasobie tymczasowych pomieszczeń.

2. Na dzień 30.11.2016 roku w gminie zarejestrowanych było dziewięćdziesiąt osiem wniosków oczekujących na przydział lokalu, w tym sześć z orzeczoną przez sąd uprawnień do lokalu socjalnego i siedem ze wskazaniem do tymczasowego pomieszczenia. Z analizy danych z lat 2012-2015 wynika, że liczba wniosków o lokale komunalne kształtuje się na poziomie ok. 6 - 10 wniosków rocznie i należy uznać, iż taki stan będzie kształtował się w najbliższych latach.

3. Ilość lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności jest minimalna. W 2016 roku odzyskano trzy lokale mieszkalne i cztery lokale socjalne. Liczba pozyskanych w ten sposób lokali w ramach istniejącego zasobu nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizację nałożonego na gminę obowiązku zapewnienia lokali.

4. Ze względu na brak wystarczającej liczby lokali do potrzeb, zasadnym jest aby w najbliższym czasie podjąć działania na rzecz powiększenia zasobu. Z tego faktu mimo trudnej sytuacji finansowej budżetu gminy w latach 2018-2020 planowana jest budowa 22 lokali komunalnych.

5. Biorąc pod uwagę powyższą ocenę i założenia w pkt 1 - 4 prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021, będzie się kształtował jak podano w tabeli Nr 5 (załącznik do uchwały).

6. Prognozę oparto na założeniu, że budowa nowych lokali znacznie poprawi sytuację oczekujących na lokal mieszkańców gminy o niskich dochodach, co będzie wynikać z:

- w roku 2020 - oddane zostaną do użytku 22 nowo wybudowane lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu nie stanowiące lokali socjalnych,
- po oddaniu nowych lokali część lokali z aktualnie istniejącego zasobu będzie przekwalifikowana na lokale socjalne, a część lokali z najstarszego zasobu będzie przekwalifikowana do zasobu tymczasowych pomieszczeń.

§ 10. Prognozę wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021 przedstawia tabela Nr 6 (załącznik do uchwały). Prognozę oparto na założeniu, że:

- w roku 2020 gmina Sędziszów zwiększy zasób mieszkaniowy o nowo wybudowane lokale co pozwoli na systematyczne przekwalifikowywanie lokali o najniższym standardzie na tymczasowe pomieszczenia i wzrost ich liczby w roku 2020 do 6 pomieszczeń a w roku 2021 do 8 pomieszczeń.

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz tymczasowych pomieszczeń, z podziałem na lata 2017-2021.**

§ 11. 1. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego budynków i lokali należących do zasobów uznaje się za konieczne i niezbędne prowadzenie ich remontów i modernizacji. Priorytetowym celem jest zapewnienie potrzebującym mieszkańcom bezpiecznego schronienia, w związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remonty i zabezpieczenia instalacji oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe. Planowane remonty zapewnią uzyskanie zadowalającego poziomu technicznego zasobu gwarantującego:

1) w zakresie standardu budynków:

- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację elektryczną,
- sprawne przewody dymowe i wentylacyjne,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- uzupełnienie ubytków tynku i malowanie elewacji,
- estetyczny wygląd klatek schodowych i otocznia budynku.

2) w zakresie standardu lokali:

- sprawną wentylację w pomieszczeniach kuchni i łazienek,
- sprawną instalację elektryczną,

- właściwy stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej,
- wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

2. W oparciu o ustalone wyżej zasady, zakres prowadzonych remontów uzależniony będzie od:

- 1) stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia,
- 2) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych,
- 3) możliwości finansowych gminy,

tak aby zapewnić poprawę i bezpieczeństwo dla struktury budynków i ich mieszkańców.

3. Uwzględniając powyższe zasady planuje się według przewidzianych budżetem wielkości środków finansowych, prowadzenie niżej wymienionych prac remontowych:

- kapitalny remont lokalu mieszkalnego nr 3 usytuowanego przy ul. Kolejowej 3 w Sędziszowie,
- kapitalny remont lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego przy ul. Dworcowej 22 w Sędziszowie,
- wymianę pokrycia dachowego bloku 3 na Osiedlu Drewnianym w Sędziszowie,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych i w klatkach schodowych,
- remonty kapitalne i częściowe dachów,
- naprawy pieców oraz ich wymianę, naprawy trzonów kuchennych i wentylacji,
- remonty instalacji,
- docieplanie ścian,
- inne wynikające z przeglądów technicznych obiektów.

4. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy przedstawia tabela Nr 7 (załącznik do uchwały).

5. Tabela nie zawiera nakładów finansowych na prace remontowe w lokalach gminnych znajdujących się w budynkach którymi zarządzają wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na fakt, iż są one ustalane i akceptowane corocznie na podstawie podejmowanych uchwał przez właścicieli.

6. Dopuszcza się podwyższanie standardu zajmowanego lokalu, wykonanego przez najemcę z zastrzeżeniem partycypowania przez niego w 50% kosztów przeprowadzonego ulepszenia lokalu.

7. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego po zawarciu umowy o ulepszenie lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.**

§ 12. 1. W latach objętych programem sprzedaż lokali mieszkalnych generalnie nie jest planowana.

2. W przypadkach uzasadnionych interesem gminy sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność gminy może być dokonywana na zasadach określonych odrębną Uchwałą.

§ 13. Z uwagi na mały zasób tymczasowych pomieszczeń nie będzie dokonywana ich sprzedaż.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 14. Polityka czynszowa.

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dla Gminy Sędziszów wskaźnik przeliczeniowy za okres od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 30 września 2016 r. wynosi 3.235,68 zł/m<sup>2</sup> i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 24 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2016 r. poz. 1047). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> w Gminie Sędziszów mogłaby wynosić 8,08 zł/m<sup>2</sup>.

3. W okresie realizowania programu, podwyższanie stawki czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek Administratora, po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

4. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Sędziszowa w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

5. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku;
- położenia lokalu w budynku;
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- ogólnego stanu technicznego budynku.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu), które przedstawia tabela Nr 8 (załącznik do uchwały).

7. Odpłatność za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego tj. lokalu wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, położonego na terenie miasta oraz współczynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową.

8. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali jest określana według poniższych zasad:

- wzrost stawki bazowej nie może przekroczyć 30% w skali roku stawki dotychczas obowiązującej,
- stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,
- stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym tj. wynosi tyle samo co za lokal socjalny,
- podwyższanie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

9. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenie lokalu i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

10. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, odbiór ścieków w przypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

11. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca zobowiązany jest opłacać do 10-go dnia każdego miesiąca z góry z wyjątkiem, gdy strony ustaliły inaczej.

12. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów Ustawy.

13. W celu poprawy ściągłości czynszów planowane są działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmującymi wszystkich zadłużonych najemców poprzez kierowanie wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowania egzekucyjne.

14. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności takimi jak stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz Sędziszowa może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

15. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

16. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

17. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

18. Realizacja zadań gminnego programu rewitalizacji nie wpłynie na wysokość stawek czynszu.

#### **§ 15. Zasady obliczania obniżki czynszu:**

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu uwzględniając wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

2. Obniżki czynszu stosuje się w przypadku osiągnięcia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub większej.

3. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu, które przedstawione zostały w tabeli Nr 9 (załącznik do uchwały).

4. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustala Burmistrz Sędziszowa według następujących zasad:

- a) obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
- b) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- c) warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest regularne opłacanie czynszu przez najemcę,
- d) obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców lokali, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom,
- e) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność gminy za wyjątkiem najemców lokali socjalnych, tymczasowych pomieszczeń oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął,
- f) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- g) w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Szczegółowy tryb udzielania obniżek czynszu regulują przepisy Ustawy.

### **Rozdział 6.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021.**

**§ 16. 1.** Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Sędziszowa.

2. Bieżące administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy i obsługę najemców sprawuje Administrator, którym jest Zakład Usług Komunalnych, jako jednostka organizacyjna gminy.

3. Sprawy związane z przeprowadzeniem postępowania o przydział lokali, przygotowanie i zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń realizuje Wydział RDG Urzędu Miejskiego.

4. Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe pomieszczenia oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

5. Wykonywanie czynności administratora na powierzonym mieszkaniowym zasobie gminy polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 2 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Sędziszowa pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

6. Do zadań podmiotu wymienionego w ust. 2 w zakresie czynności związanych z administrowaniem zasobem komunalnym z uwzględnieniem ust. 4 należy m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;

- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- 4) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów);
- 5) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 6) reprezentowanie gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

7. Gmina Sędziszów jest współwłaścicielem w 15 wspólnotach mieszkaniowych. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje przedstawiciel Administratora na podstawie udzielonego przez Burmistrza Sędziszowa upoważnienia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

8. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z uwagi więc na fakt, że adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, w związku z tym:

- 1) udzielenie zgody na adaptację części wspólnych wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w formie aktu notarialnego;
- 2) przedstawiciel gminy może przychylić się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnych i ich adaptację w celu uzyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. użytkowego), jeśli taka adaptacja nie jest sprzeczna z interesem gminy, po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.

9. Polityka finansowa gminy w stosunku do wspólnot mieszkaniowych realizowana jest w następujący sposób:

- 1) gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 2) gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
  - a) w przypadku, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, przedstawiciel gminy wnioskuje o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty;
  - b) jeżeli zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom;
  - c) nadpłaty powstałe po stronie gminy mogą podlegać zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz gminy, natomiast niedopłaty gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

10. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez gminę wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania w latach 2017-2021.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2017-2021.**

**§ 17. 1.** Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą:

- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali socjalnych,
- opłaty czynszowe z tytułu najmu tymczasowych pomieszczeń,
- kwoty uzyskane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najemców lokali i tymczasowych pomieszczeń,
- wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,

- środki z tytułu ubezpieczenia,

- środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

a) fundusze Unii Europejskiej,

b) dotacje celowe z budżetu państwa,

c) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

3. Prognozowaną wysokość wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021 z uwzględnieniem corocznej podwyżki czynszu lokali i tymczasowych pomieszczeń o 2%, zakładając zwiększenie wynajmowanej powierzchni oraz zakładając 95% świągalności przedstawia tabela Nr 10 (załącznik do uchwały).

### **Rozdział 8.**

**Wysokość wydatków w latach 2017-2021, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

§ 18. 1. Bazę do ustalenia wydatków w kolejnych latach objętych programem stanowią wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego poniesione i planowane do poniesienia do końca 2016 roku, które osiągnęły poziom:

1) koszty remontów - 52.000 zł

2) koszty eksploatacji - 90.000 zł

2. Czynniki mające wpływ na wysokość prognozowanych kosztów to:

1) inflacja

2) zmieniająca się wielkość zasobu

3) rosnące potrzeby remontowe z uwagi na bieżącą eksploatację oraz zużycie budynków.

3. Wysokość wydatków z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela Nr 11 (załącznik do uchwały).

4. W latach 2018-2020 gmina planuje budowę nowych lokali mieszkalnych. Inwestycja ta powiększy mieszkaniowy zasób gminy. Koszt inwestycji wyniesie kwotę około 4.000 tys. zł.

5. Przyjęte w pkt 4 zadanie jest zbieżne i uwzględnia określone w gminnym programie rewitalizacji działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów rewitalizacji.

### **Rozdział 9.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy.**

§ 19. 1. W celu powiększenia zasobów gmina planuje w latach 2018-2020 budowę 22 lokali mieszkalnych.

2. Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń należy zaliczyć:

a) prowadzenie właściwej polityki remontów budynków i lokali mieszkalnych z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetu gminy oraz wspólnot mieszkaniowych,

b) pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,

c) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,

d) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu zamianę lokalu mieszkalnego na zasadach określonych odrębną Uchwałą,

- e) podejmowanie systematycznej kontroli terminowości zapłaty przez najemców czynszu oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych,
- f) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy niezbędnych środków na wykonanie remontów bieżących,
- g) w uzasadnionych przypadkach sprzedaż lokali ich najemcom w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych i przekazanie obowiązków zarządcy - zarządom wyłonionym wśród właścicieli - osób fizycznych.

3. Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych to:

- a) wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i spółdzielni mieszkaniowych,
- b) realizacja projektów inwestycyjnych,
- c) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe,
- d) zakup kontenerów mieszkalno-socjalnych,
- e) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

4. Stan zasobu nie wymusza zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

5. Stan zasobu nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem.

### **Rozdział 10.**

#### **Postanowienia końcowe.**

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Sędziszowa.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Adam Mysiara**

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sędziszowie

z dnia 28 grudnia 2016 r.

**Tabela Nr 1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy z uwzględnieniem miejsca usytuowania**

Lp.	Adres	Ilość lokali (w szt.)	Ilość izb (w szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (w m <sup>2</sup> )
<b>teren m. Sędziszów</b>				
1.	Os. Drewniane blok Nr 3	16	32	526,10
2.	Os. Drewniane blok Nr 4	15	33	519,00
3.	Os. Drewniane blok Nr 5	13	24	396,10
4.	Os. Drewniane blok Nr 10	13	24	395,20
5.	ul. Kościuszki Nr 7 lokal 1	1	3	65,00
6.	ul. Spółdzielcza Nr 4 lokale 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9	8	13	252,08
<b>teren wiejskie</b>				
7.	Boleścice Nr 76	2	6	117,00
8.	Czepiec Nr 18	2	4	89,46
9.	Klimontów Nr 31	1	3	45,00
10.	Krzcięcice Nr 34	3	7	152,21
<b>Razem</b>		<b>74</b>	<b>149</b>	<b>2.557,15</b>

**Tabela Nr 2. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy z uwzględnieniem miejsca usytuowania**

Lp.	Adres	Ilość lokali (w szt.)	Ilość izb (w szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (w m <sup>2</sup> )
<b>teren m. Sędziszów</b>				
1.	ul. Klonowa Nr 2 lokal 1	1	3	52,68
2.	ul. Kościuszki Nr 3 lokal 1	1	2	24,63
3.	ul. Kościuszki Nr 4 lokal 5	1	3	37,99
4.	ul. Kolejowa Nr 3 lokale 2, 3	2	7	81,11
5.	ul. Kolejowa Nr 6 lokal 1	1	4	52,33
6.	ul. Kolejowa Nr 9 lokale 2, 3	2	6	92,68
7.	ul. 1000 Lecia Nr 2 lokal 3	1	2	26,51
8.	ul. Dworcowa Nr 22 lokale 1, 2, 4, 4a, 7, 10, 12	7	15	233,51
9.	Osiedle Sady blok Nr 1 lokal 39	1	4	68,74
10.	Osiedle Sady blok Nr 7 lokal 28	1	3	55,53
11.	Osiedle Sady blok Nr 16 lokal 3	1	4	57,67
12.	Osiedle Sady blok Nr 17 lokal 16	1	3	55,71
13.	Osiedle Sady blok Nr 22 lokal 2	1	4	68,74
14.	Osiedle Na Skarpie blok Nr 11 lokal 21	1	3	48,90
15.	Osiedle Na Skarpie blok Nr 12 lokale 12, 35	2	7	96,90

<b>Razem</b>	24	70	1.053,63
<b>Łącznie tabele 1 + 2 (komunalne)</b>	<b>98</b>	<b>219</b>	<b>3.610,78</b>

**Tabela Nr 3. Lokale socjalne w budynkach stanowiących własność gminy z uwzględnieniem miejsca usytuowania**

Lp.	Adres	Ilość lokali (w szt.)	Ilość izb (w szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (w m <sup>2</sup> )
<b>teren m. Sędziszów</b>				
1.	Os. Drewniane blok Nr 4 lokal 14a	1	1	11,60
<b>terenowiejskie</b>				
2.	Tarnawa Nr 103a	12	12	229,77
3.	Tarnawa Nr 103b	5	7	140,41
<b>Razem lokale socjalne</b>		<b>18</b>	<b>20</b>	<b>381,78</b>
<b>Łącznie lokale (komunalne + socjalne)</b>		<b>116</b>	<b>239</b>	<b>3.992,56</b>

**Tabela Nr 4. Zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Sędziszów**

Lp.	Adres	Ilość lokali (w szt.)	Ilość izb (w szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (w m <sup>2</sup> )
1.	<b>teren m. Sędziszów</b> ul. Spółdzielcza Nr 4 pomieszczenie 7	1	1	15,00

**Tabela Nr 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021**

Rok	Wielkość zasobu		
	Ilość mieszkań ogółem (w szt.)	Ilość mieszkań komunalnych (w szt.)	Ilość mieszkań socjalnych (w szt.)
2017	116	98	18
2018	116	98	18
2019	116	98	18
2020	133	110	23
2021	131	110	21

**Tabela Nr 6. Prognoza wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021**

Rok	Wielkość zasobu tymczasowych pomieszczeń (w szt.)
2017	1
2018	1
2019	1
2020	6
2021	8

**Tabela Nr 7. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy (łącznie)**

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Nakłady (w tys. zł)</b>	35	80	80	82	82

**Tabela Nr 8. Tabela oczynszowania lokali mieszkalnych**

Lp.	Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Baza 100%
1.	Położenie budynku: - miasto - sołectwo	10 0
2.	Położenie lokalu w budynku <sup>1)</sup>	0
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: - lokal z instalacją wod.-kan., łazienką, wc, co, cw, - lokal z instalacją wod.-kan., łazienką, wc i co lub cw, - lokal z instalacją wod.-kan., łazienką, wc, - lokal z instalacją wod.-kan., i wyłączne z (jednym) wc lub łazienką lub co, - lokal z instalacją wod.-kan., - lokal bez instalacji wod.-kan.	90 80 70 60 50 40
4.	Ogólny stan techniczny budynku <sup>2)</sup>	0

**Tabela Nr 9. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu**

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (w zł)	Wysokość obniżki
do 30% najniższej emerytury	70%
od 31% do 60% najniższej emerytury	50%
61% - 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	25%
61% - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	25%

**Tabela Nr 10. Prognozowane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz tymczasowe pomieszczenia w latach 2017-2021**

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Średni wpływ z czynszów ogółem(w zł), w tym:</b>	<b>82.000</b>	<b>84.000</b>	<b>85.000</b>	<b>105.000</b>	<b>107.000</b>
- Czynsz za lokale mieszkalne(w zł), w tym:	79.000	80.800	81.700	101.500	103.000
- Czynsz za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia(w zł), w tym:	3.000	3.200	3.300	3.500	4.000

<sup>1)</sup>Zasób komunalny obejmuje wyłącznie lokale mieszkalne o zbliżonych warunkach usytuowania w budynku (budynki do pięciu kondygnacji)

<sup>2)</sup>Zbliżony stan techniczny budynków w całym zasobie komunalnym (budynki kilkudziesięcioletnie o znacznym stopniu zużycia)

**Tabela Nr 11. Wysokość wydatków w latach 2017-2021**

<b>Lata</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji (w zł)</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł)</b>	<b>Ogółem (w zł)</b>
<b>2017</b>	90.000	215.000	30.000	335.000
<b>2018</b>	91.000	80.000	31.000	202.000
<b>2019</b>	92.000	80.000	31.000	203.000
<b>2020</b>	100.000	82.000	32.000	214.000
<b>2021</b>	101.000	82.000	32.000	215.000

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedstawione w programie uregulowania są konieczne i uzasadnione ponieważ określają zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy, niezbędne środki na jego utrzymanie na najbliższe pięć lat oraz źródła finansowania. W programie uwzględniono działania określone w Gminnym Programie Rewitalizacji. Z uwagi na fakt, iż dotychczas obowiązujący program obowiązywał na lata 2012-2016 zachodzi konieczność podjęcia uchwały w nowym brzmieniu.