

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Skalbmierzu
z dnia

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Skalbmierz na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) art. 21 ust. 1 i 2 oraz art. 22, 23, 24 i 25 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), Rada Miejska w Skalbmierzu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skalbmierz na lata 2018-2022” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

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

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVII/144/2013 Rady Miejskiej w Skalbmierzu z dnia 21 marca 2013 r.
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skalbmierz na lata 2013 – 2017”.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Skalbmierzu

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.). Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat. W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W przygotowanym projekcie programu przedstawiono między innymi prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, przewidywaną sprzedaż mieszkań, zasady ustalania czynszów, planowane wydatki i źródła ich finansowania. Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SKALBMIERZ NA LATA 2018-2022**

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skalbmierz obejmuje lata 2018-2022 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Skalbmierz w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Skalbmierz według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skalbmierz tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Skalbmierz i ich stan na 31.12.2017 r. jest następujący:

Lp.	Adres położenia budynku	Ilość lokali	Powierzchni użytkowa lokali
1	m. Skalbmierz ul. Ppor. 19 (ośrodek Zdrowia)	5	276,69 m ²
2.	m. Skalbmierz ul. Szkolna 3	1	45,24 m ²
3.	m. Skalbmierz ul. Ppor. Sokoła 24 (obiekt stadionu)	1	62,58 m ²
4	Boszczynek 5	3	134,82 m ²
5	Topola 164	4	144,16 m ²

2. Lokale mieszkalne przeznaczone są do wynajęcia na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda Najemca.
3. Gmina Skalbmierz nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.
4. W latach 2018-2022 nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Skalbmierz.
5. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Skalbmierz jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Budynki w miejscowości Topola i Boszczynek wymagają modernizacji i remontów ze względu na zły stan techniczny.
6. W pierwszej kolejności będą podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Rozdział 3.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Gmina Skalbmierz nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową w zależności od wyposażenia budynku w urządzenia techniczne i instalacje.
2. Stawkę bazową czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Miasta i Gminy Skalbmierz w drodze Zarządzenia w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy”.
3. Przyjmuje się że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.
4. Stawkę bazową czynszu stanowi wysokość czynszu 1 m² mieszkania wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania oraz wodno – kanalizacyjne.
5. Ustala się czynniki zmniejszające stawkę czynszu dotyczących lokali mieszkalnych:
 - a) brak w lokalu centralnego ogrzewania – 50 % stawki bazowej,
 - b) brak w lokalu centralnego ogrzewania oraz odprowadzania ścieków do kanalizacji miejskiej lub bezodpływowego zbiornika (szambo) - 75 % stawki bazowej,
 - c) brak w lokalu centralnego ogrzewania, punktu poboru wody oraz odprowadzania ścieków do kanalizacji miejskiej lub bezodpływowego zbiornika (szambo) - 80 % stawki bazowej.
6. Ze względu na brak lokali socjalnych nie ustala się wysokości czynszu dla tego rodzaju lokali.

Rozdział 5.
SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W
ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH
2018-2022

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Burmistrza.
2. Na lata 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
3. 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,

pobierania czynszu i innych opłat,
d) prowadzenie właściwej polityki czynszowej.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Wykonywanie bieżących napraw oraz innych prac remontowych i konserwacyjnych pokrywane będą z wpływów za czynsz najmu lokali.
2. Nie przewiduje się zakupu i sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokale mieszkaniowego zasobu gminy służą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców Gminy Skalbmierz.
2. Wniosek o zawarcie najmu lokalu składa się na piśmie do Urzędu Miasta i Gminy Skalbmierz.
3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda Najemca.
4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom zamieszkałym w warunkach zagrażających życiu i zdrowiu.
5. 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.
6. 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.
7. W razie upływu terminu określonego w pkt. 6 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie, opuszczenie oraz wydanie lokalu.
8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do uiszczenia co miesiąc odszkodowania w wysokości dwukrotnej stawki czynszu jaki musiałyby uiszczać jako Najemca.

Rozdział 8.

PRZEPISY KOŃCOWE

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