

**UCHWAŁA NR XII/102/2020
RADY GMINY W TRZEBIECHOWIE**

z dnia 28 lutego 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiechów na
lata 2020-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 - z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 – z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w treści określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzebiechów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIV/109/2012 Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiechów na lata 2012-2017.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Rafał Ćwiertniewicz

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiechów
na lata 2020-2025**

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. Uchwała niniejsza reguluje gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami socjalnymi.

§2. 1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i lokalami socjalnymi polega w szczególności na sprzedaży lub najmie lokali mieszkalnych oraz najmie lokali socjalnych.

2. Do sprzedaży przeznaczają się samodzielne lokale mieszkalne zwane w dalszej części lokalami mieszkalnymi znajdujące się w budynkach położonych na terenie Gminy Trzebiechów i stanowiące własność Gminy Trzebiechów.

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 – z późn. zm.).
2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Trzebiechów.
3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Trzebiechów.

§4. Mieszkaniowy zasób Gminy Trzebiechów tworzą:

- 1) lokale mieszkalne będące własnością Gminy Trzebiechów.
- 2) lokale przejmowane od innych podmiotów.

ROZDZIAŁ II

§5. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 1 stycznia 2020 r. to 13 budynków, w których znajdują się 32 lokale mieszkalne bez wydzielonych lokali socjalnych.
2. Pięć lokali mieszkalnych w budynku nr 9 we wsi Ledno przeznaczają się na lokale socjalne.

§6. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy prognozuje się utrzymać 5 lokali socjalnych. Docelowo wskazane jest zwiększenie ilości lokali socjalnych.

§7. Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, zostały wybudowane na przełomie lat 30 i 40-tych XX wieku. Z uwagi na znaczny wiek poszczególne ich elementy uległy znaczącej degradacji i wymagają przeprowadzenia prac remontowych. Dotyczy to przede wszystkim pokryć i konstrukcji dachów, kominów dymowych i wentylacyjnych, opierzenia, instalacji wod-kan i elektrycznej oraz stolarki okiennej i drzwiowej.

ROZDZIAŁ III

§8. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. W celu utrzymania należytego stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych, które obejmują w szczególności:

- 1) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i grzewczych,
 - 2) wymianę źródeł ciepła na ekologiczne,
 - 3) poprawę warunków socjalnych lokali mieszkalnych,
 - 4) adaptację pomieszczeń na lokale mieszkalne,
 - 5) remonty pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów wraz z instalacjami odprowadzającymi wody opadowe,
 - 6) stolarkę okienną i drzwiową.
2. Szczegółowy plan koniecznych remontów, modernizacji i adaptacji na lata 2020-2025 ustali Wójt.

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy.

§9. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu.
2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynku nr 9 w Lednie, o których mowa w § 5 ust. 2 oraz lokale mieszczące się w budynkach użyteczności publicznej.

§10. Sprzedaż lokali następować będzie w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 – z późn. zm.) i zastosowaniu bonifikat zatwierdzonych przez Radę Gminy w Trzebiechowie odrębną uchwałą.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej.

§11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne

§12.1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela lokalu mieszkalnego – Gminy.

§13. 1. Stawki czynszu najmu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Wójt w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w niniejszej uchwale i powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§14. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

I. Czynniki podwyższające:

- 1) mieszkanie wyposażone w wc (wydzielone),
- 2) mieszkanie wyposażone w łazienkę (wydzieloną),
- 3) mieszkanie wyposażone w łazienkę i wc stanowiące jedno pomieszczenie,
- 4) mieszkanie wyposażone tylko w instalację wodociągową,
- 5) mieszkanie wyposażone w indywidualne centralne ogrzewanie,
- 6) mieszkanie wyposażone w c.o. z kotłowni centralnej lub sieci,
- 7) mieszkanie wyposażone w instalację ciepłej wody z sieci,
- 8) mieszkanie położone w budynku z przyległą działką, ogródkiem.

II. Czynniki obniżające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne:

- 1) mieszkanie znajdujące się w suterenie lub na poddaszu,
- 2) mieszkanie nie jest wyposażone w instalację wodociągową lub w których toaleta znajduje się poza budynkiem,
- 3) kuchnia bez dostępu do oświetlenia światłem dziennym (tzw. ślepa kuchnia),
- 4) mieszkanie nie jest wyposażone w centralne ogrzewanie.

§15. 1. Stawka bazowa czynszu obejmuje koszty konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz wspólnych instalacji wewnątrz budynku.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego stanowi iloczyn stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową według §14.

§16. Zmiana stawki czynszu, w tym jego podwyżka, może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

§17. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych związanych z najmem lokalu mieszkalnego w wysokości 30% stawki bazowej za 1 m² powierzchni. Nie dotyczy to pomieszczeń przynależnych (piwnica, strych nieużytkowy).

§18. 1. Zasady opłat za wynajem lokali określa ustawa.

2. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mogą być rozkładane na raty. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Wójt może umorzyć zaległości za najem lokalu.

§19. 1. W sytuacji, gdy wynajmujący dokonał w trakcie obowiązywania umowy na pisemny wniosek ulepszeń lokalu mieszkalnego podnoszących standard wyposażenia mieszkania wynajmujący uprawniony jest do podwyższenia czynszu od miesiąca następującego po terminie wykonania tych ulepszeń.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu ulega zmniejszeniu.

3. Prowadzenie przez najemcę w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej wymaga zgody wynajmującego. Stawkę czynszu za tę powierzchnię podwyższa się o 100%.

4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt istnienia czynników opisanych w ust. 1 i 2.

ROZDZIAŁ VI

Sposób zarządzania lokalami.

§20. Gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy zarządza Wójt.

1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:

- a) zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- b) zamieszkuje w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu nadzoru budowlanego,
- c) nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu,
- d) jest pełnoletnia i zamieszkiwała w ośrodkach dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwała na stałe na terenie gminy.

2. Ponadto Gmina winna przydzielić lokal socjalny lub lokal zastępczy osobie, która posiada prawomocny wyrok Sądu orzekający o jego prawie do takiego lokalu.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§21. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody budżetu Gminy wsparte o wpływy

z czynszów za najem lokali.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§22. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację i remonty ustala corocznie Rada Gminy w uchwale budżetowej.

ROZDZIAŁ IX

Inne działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

1. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy.
2. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wniosek dotychczasowych najemców. W razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:
 - a) wielkość zasobu, który może być objęty,
 - b) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
 - c) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
 - d) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.
3. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:
 - a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą, pisemne wezwanie do zapłaty należności),
 - b) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
 - c) egzekwować należności oraz kierować wnioski o eksmisję.

UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 – z późn. zm.). Zgodnie z art. 21 tej ustawy rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- h) opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali; planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera wszystkie elementy składowe wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiechów.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.