



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 2 października 2024 r.

Poz. 3505

UCHWAŁA NR IV/26/2024 RADY MIEJSKIEJ W STOPNICY

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2024-2028 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 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 21, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stopnica na lata 2024-2028 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Krzysztof Tulak

Załącznik
do uchwały Nr IV/26/2024
Rady Miejskiej w Stopnicy
z dnia 26 września 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stopnica na lata 2024-2028

Rozdział I

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY STOPNICA I JEGO STAN TECHNICZNY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stopnica tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy.
2. Gmina posiada 14 lokali, w tym:
 - a) 2 lokale w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 12:
 - 1) lokal Nr 1 o powierzchni 70,0 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazowa), stan techniczny – dobry,
 - 2) lokal Nr 2 o powierzchni 46,0 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazowa), stan techniczny – dobry,
 - b) 10 lokali w budynku przy ul. Północnej 11:
 - 1) lokal Nr 3 o powierzchni 32,1 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 2) lokal Nr 4 o powierzchni 30,8 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 3) lokal Nr 5 o powierzchni 33,4 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 4) lokal Nr 6 o powierzchni 23,8 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 5) lokal Nr 7 o powierzchni 26,2 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 6) lokal Nr 8 o powierzchni 34,4 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 7) lokal Nr 9 o powierzchni 33,4 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 8) lokal Nr 10 o powierzchni 35,4m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 9) lokal Nr 11 o powierzchni 72,4m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry,
 - 10) lokal Nr 12 o powierzchni 59,4m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry.

- c) 2 lokale mające status pomieszczenia tymczasowego znajdujące się w budynku przy ul. Północnej 11 :
- 1) lokal Nr 1 o powierzchni 27,0 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry
 - 2) lokal Nr 2 o powierzchni 24,9 m², wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, stan techniczny – dobry.
3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wykorzystywane na najem socjalny lokalu, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w ustawie.
 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wykorzystywane jako pomieszczenia tymczasowe, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w ustawie.
 5. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako: lokale mieszkalne, najem socjalny lokali, pomieszczenia tymczasowe, następuje w drodze zarządzenia burmistrza.
 6. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stopnica z podziałem na lokale mieszkalne, najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe przedstawia poniższa tabela:

Zasób mieszkaniowy	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	14	14	14	14	14
Lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu	10	11	11	11	11
Lokale będące przedmiotem umowy najmu lokalu mieszkalnego	2	2	2	2	2
Pomieszczenia tymczasowe	2	1	1	1	1
Powierzchnia użytkowa w m ²	549,2	549,2	549,2	549,2	549,2
Stan techniczny lokali w zasobie	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

7. W latach 2024 – 2028 planuje się utrzymać dobry stan techniczny wszystkich lokali zasobu mieszkaniowego gminy.
8. W latach 2024-2028 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków. Przewiduje się możliwość rozbudowy zasobu poprzez ewentualne dziedziczenie i przyjmowanie darowizn w powyższym zakresie.

Rozdział II

ANALIZA POTRZEB I PLAN REMONTÓW

1. W celu utrzymania dobrego stanu technicznego lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego planuje się w latach 2024- 2028 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.
5. Plan remontów planowany na lata 2024-2028

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale w budynku przy ul. Północnej 11 w Stopnicy	Naprawy bieżące / remont lokali po eksmisji z pomieszczeń tymczasowych	Naprawy bieżące / odnowienie części wspólnych	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące / malowanie części wspólnych
Lokale w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 12 w Stopnicy	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące

Rozdział III SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Gmina Stopnica nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy.

Rozdział IV ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj.
 - 1) położenia budynku;
 - 2) położenia lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Stawki czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia, w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”.
3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20 % czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość dochodu najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 40% w gospodarstwie jednoosobowym.
5. Obniżki czynszu dokonuje się na wniosek najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział V
SPOSÓB I 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 Burmistrza i jest wykonywane w jego imieniu przez Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta i Gminy Stopnica.
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, naliczanie i pobieranie czynszu i innych opłat,
 - d) prowadzenie właściwej polityki czynszowej.

Rozdział VI
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Stopnica są środki pieniężne:

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

Rozdział VII
WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY
BEIŻĄCEJ 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

1. Nie przewiduje się ponoszenia kosztów na modernizację lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, z uwagi na brak takich nieruchomości w zasobie mieszkaniowym Gminy Stopnica.
2. Wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 – 2028:

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	19 500,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
Koszty remontów	12 000,00 zł	15 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł

Rozdział VIII
DZIAŁANIA ZMIERZAJĄCE DO POPRAWY GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W okresie 2024-2028 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 IX
ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokale mieszkaniowego zasobu gminy służą do zaspokajania potrzeb mieszkańców Gminy Stopnica.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu wraz z załączanymi oświadczeniami, składa się na piśmie do Urzędu Miasta i Gminy Stopnica.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 powinien określać w szczególności:
 - 1) dotychczasowe warunki zamieszkania,
 - 2) udokumentowaną wysokość dochodu gospodarstwa domowego,
 - 3) liczbę członków gospodarstwa domowego.
4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
5. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.
6. Uprawnienia do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy (z wyjątkiem najmu socjalnego lokali) przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) których miejscem zamieszkania jest Gmina Stopnica,
 - b) są osobami bezdomnymi lub pozostającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych. Za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach, które nie nadają się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego),
 - c) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 4 nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 90% w gospodarstwie jednoosobowym lub dla osób samotnie wychowujących dzieci.
7. Uprawnienia do najmu socjalnego lokalu przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) których miejscem zamieszkania jest Gmina Stopnica,
 - b) których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzającym złożenie wniosku o wynajem lokalu, nie przekracza 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym.
8. Dochód do celów najmu lokalu ustala się według zasad obowiązujących przy ustalaniu uprawnień do dodatków mieszkaniowych.
 9. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, poza osobami wymienionymi w ust. 7, przysługuje także osobom, uprawnionym na mocy orzeczenia sądowego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
 10. Podpisanie umowy z najemcą lokalu traktowane jest jako pozytywne rozpoznanie wniosku.
 11. O negatywnym rozpoznaniu wniosku informuje się wnioskodawcę pisemnie. W piśmie informuje się wnioskodawcę o przyczynach nieprzyznania lokalu
 12. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.
 13. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.
 14. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na zasadach określonych w ustawie.
 15. Dopuszcza się możliwość wynajęcia części lokalu jako pomieszczenie tymczasowe oraz wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, w celu realizacji wyroku eksmisyjnego w przypadku braku odrębnego lokalu, gdy realizacja wyroku jest konieczna z punktu widzenia racjonalności gospodarowania zasobem i publicznymi środkami finansowymi lub ze względów społecznych.
 16. 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.
 17. Nie zawiera się umowy najmu z osobą, która we wniosku o wynajem przedstawiła nieprawdziwe dane lub przestała spełniać warunki uprawniające do lokalu.
 18. Nie zawiera się umowy najmu lokali z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby oraz wymeldowały się z dotychczasowych miejsc zamieszkania, celem pozyskania uprawnień do lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
 19. Nie zawiera się umowy najmu socjalnego 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 o znacznej wartości, których sprzedaż mogłaby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.
 20. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu lub nie podpisanie umowy najmu w terminie wskazanym przez wynajmującego bez usprawiedliwionej przyczyny powoduje utratę prawa do wynajęcia przydzielonego lokalu.
 21. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, z którymi nie została zawarta umowa najmu zobowiązani są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu na zasadach określonych w art. 6e ustawy
 22. 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.

23. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą Wynajmującego. Zamiany lokali można dokonywać z osobami z nadmiernego zagęszczenia lokalu oraz ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
24. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
25. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.
26. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.
27. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r w sprawie mieszkań chronionych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.
28. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład Zasobu na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Centrum Usług Społecznych w Stopnicy.
29. Wydzielenie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy na realizację zadań, o których mowa w ust. 26 następuje w formie zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Stopnica, na wniosek Kierownika Centrum Usług Społecznych w Stopnicy.

Rozdział X

PRZEPISY KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Programem 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.