



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 23 lutego 2017 r.

Poz. 1367

UCHWAŁA NR XXXI/312/2017 RADY MIEJSKIEJ W WOLBROMIU

z dnia 26 stycznia 2017 roku

w sprawie przyjęcia: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbrom na lata 2017 – 2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 i 15 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1, ust. 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 2016r. poz. 1610) **Rada Miejska w Wolbromiu uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbrom na lata 2017 – 2021, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Celem programu jest wyznaczenie podstawowych kierunków działania Gminy Wolbrom w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom, które stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXVI/306/09 Rady Miejskiej w Wolbromiu z dnia 15 września 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wolbrom.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolbromiu

Dariusz Gorgoń

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/312/2017
Rady Miejskiej w Wolbromiu
z dnia 26 stycznia 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WOLBROM NA LATA 2017 – 2021

Rozdział 1

Postanowienia ogólne i definicje pojęć

§ 6. 1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbrom na lata 2017 – 2021 jest przedstawienie kierunków skutecznego działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, mających na celu dostosowanie gminnego zasobu mieszkaniowego do dynamicznie zmieniających się potrzeb społeczności lokalnej, w powiązaniu ze zmianami demograficznymi, gospodarczymi oraz obyczajowymi mającymi miejsce w skali całego kraju.

2. Program obejmuje:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej ;
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- g) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem;
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym.

3. Przy opracowaniu programu przyjęto następujące priorytety:

- a) dalsze odtwarzanie mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom, mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców stanowiących wspólnotę samorządową Gminy Wolbrom;
- b) realizację kapitalnych i bieżących remontów budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu ustalonych standardów i priorytetów;
- c) doskonalenie procesu zarządzania i stałe podnoszenie jakości świadczonych usług;
- d) prowadzenie procesu zamiany mieszkań z uwzględnieniem zarówno oczekiwań najemców ale w szczególności czynnika ekonomicznego;
- e) ustalenie takich zasad polityki czynszowej, które w ramach przepisów ustawowych zmierzać będą do uzyskania opłat z tytułu zajmowania gminnych lokali pokrywających w możliwie najwyższym stopniu koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu przy jednoczesnym obniżaniu kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz dbałości o status materialny rodzin najuboższych;
- f) podnoszenie świadomości pomocniczej roli gminy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych w szczególności najuboższych mieszkańców społeczności lokalnej oraz roli całej wspólnoty samorządowej Gminy Wolbrom, której środki finansowe w formie wydatków z gminnego budżetu przeznaczane są na wsparcie szczególnie gospodarstw domowych o najniższym statusie materialnym;
- g) zwiększanie liczby pomieszczeń tymczasowych z gminnego zasobu w związku z obowiązkiem nakładanym na gminy Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego.
- h) sukcesywne wydzielanie z zasobów gminy lokali socjalnych, poprzez wytypowanie budynków gminnych o obniżonym standardzie, w których lokale będą wynajmowane jako lokale socjalne.

4. Rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Wolbrom oraz kierunki zmian. Tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostęp do mieszkań, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z oczekiwaniami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych i gminy oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący część majątku Gminy Wolbrom, pozostaje elementem najistotniejszym i leży u podstaw niniejszego opracowania.

5. W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki wynikają w szczególności z następujących przepisów prawa:

- a) a) Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r.;
- b) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny ;
- c) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ;
- d) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ;
- e) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ;
- f) Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- g) Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej ;
- h) Ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ;
- i) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych ;
- j) Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej ;
- k) Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych ;
- l) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego ;
- m) Akty prawa miejscowego.

Rozdział 2

Analiza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na poszczególne lata

§ 7. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wolbrom tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych – w tym w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016r. mieszkaniowy zasób gminy to 198 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7736,45 m² w tym :

- 153 lokali o łącznej powierzchni 5750,55 m² w 19 budynkach stanowiących własność gminy,
- 45 lokali o łącznej powierzchni 1985,9 m² w 11 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi około 39,07m².

3. Na dzień 31 grudnia 2016r. gmina nie posiadała lokali socjalnych.

4. Wykaz budynków w których zlokalizowane są lokale mieszkalne w podziale ze względu na rok budowy:

lp	Stan prawny	Położenie	rok budowy budynku (około)
1.	Wspólnoty mieszkaniowe-Gmina Wolbrom	os. B. Chrobrego	1960-80
2.	Gmina Wolbrom	os. Skalska 3	1970
3.	Gmina Wolbrom	os. XX-Lecia 5	1970/75
4.	Gmina Wolbrom	Dom Nauczyciela Gołaczewy	1970/75
5.	Gmina Wolbrom	Szkoła Podstawowa Chełm	1970/75
6.	Gmina Wolbrom	Szkoła Podstawowa	1970/75

		Chrzastowice	
7.	Mienie Gminne	SP Łobzów	1970/75
8.	Gmina Wolbrom	SP Poręba Górna	1970/75
9.	Gmina Wolbrom/ Wł. Prywatna	Dom Nauczyciela Wierzchowisko	1970/75
10.	Gmina Wolbrom	Szkoła Podstawowa Kąpiele Wielkie	1975/80
11.	Gmina Wolbrom/ Skarb Państwa	ul. Górna Wolbrom	1960/70
12.	Gmina Wolbrom	ul. Pompka Wolbrom	1950
13.	Gmina Wolbrom	Domy Fabryczne	1906/10

Tabela nr 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy w m ²	Łączna ilość lokali gminnych
2017	7736,45	198
2018	9985,67	249
2019	10102,89	252
2020	10220,01	255
2021	10337,32	258

§ 8. 1. Stan techniczny i wyposażenie budynków i lokali.

Wszystkie budynki wchodzące w skład zasobu komunalnego wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz źródło ogrzewania. 7 budynków wyposażonych jest w instalację gazową zasilaną z sieci. 13 budynków zasilanych jest z urządzeń sieci ciepłowniczej i wyposażonych w wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania. 98 lokali mieszkalnych ogrzewanych jest za pomocą pieców kaflowych.

2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego budynki objęte są okresowymi przeglądami. Zalecenia po przeglądach okresowych realizowane są na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych. Dotychczas działania remontowe w zasobie nastawione były na zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika lokali, remonty pokryć dachowych, remonty stolarki okiennej i drzwiowej, remonty kominów, instalacji gazowych, elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych.

3. W latach 2017-2021 planowana jest realizacja inwestycji w zakresie kompleksowych termomodernizacji budynków i remont ich elewacji.

Rozdział 3

Zasób lokali socjalnych i ich rola w polityce mieszkaniowej

§ 9. 1. Zgodnie z definicją, zawartą w art. 2 ust. 1 p. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1610), lokalem socjalnym jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom wydzieli z mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom lokale, które będą wynajmowane jako lokale socjalne, a aktualizowanie wykazu następować będzie na bieżąco w formie zarządzenia.

Uwidacznia się wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, wpływ na znaczący wzrost liczby lokali socjalnych w gminnym zasobie ma m.in. starzenie się społeczności lokalnej, zrywanie więzi rodzinnych i pozostawanie znacznej liczby ubogich osób samotnych, emigracja zarobkowa za granicę oraz decydowanie się coraz większej liczby osób młodych na zamieszkiwanie w gospodarstwach jednoosobowych. Zjawiska te będą się pogłębiać i nasilać w latach następnych w związku z czym konieczne jest tworzenie kolejnych lokali socjalnych dla gospodarstw jedno i dwuosobowych oraz zwrócenie uwagi na fakt, iż zmiany demograficzne, zawodowe i obyczajowe w bezpośredni sposób przekładają się na wzrost wydatków Gminy w zakresie tworzenia i utrzymywania zasobu tego rodzaju lokali.

3. Gmina Wolbrom zobowiązana jest na podstawie przepisów do zabezpieczenia lokali socjalnych z następujących tytułów:

- a) wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego wydanych pod rządami Ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz obecnie obowiązującej Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- b) niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego;
- c) uprawnienia do lokalu socjalnego, przyznanego na mocy orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 14 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla następujących grup społecznych:
 - kobiet w ciąży
 - małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - obłożnie chorych,
 - emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, - chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wg zasad określonych uchwałą Nr XXXVI/300/09 Rady Miejskiej w Wolbromiu z dnia 15 września 2009r. w sprawie zasad zbywania własności, ułamkowej części gruntu i własności lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w budynkach stanowiących własność Gminy Wolbrom.

Tabela nr 3. Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

Rok	Ilość lokali planowana do sprzedaży
2017	3
2018	3
2019	3
2020	3
2021	3

Dokonując określenia planowanego poziomu sprzedaży w okresie objętym programem uwzględniono ilość lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jako zadania własnego gminy.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 11. Zasobem mieszkaniowym Gminy Wolbrom zarządza Burmistrz Miasta i Gminy, który pełni w imieniu i na rzecz gminy funkcję właścicielską dla zasobu.

Do zadań Burmistrza Miasta i Gminy należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności oraz interesu prawnego Gminy Wolbrom w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z Ustawy o samorządzie gminnym, Ustawy o finansach publicznych czy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dotychczasowe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Gminy Wolbrom w szczególności zapewniło:

- a) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- b) inwentaryzację gminnych nieruchomości;
- c) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu systemowej windykacji zaległości;
- e) prawidłowy nadzór nad zarządcą nieruchomości;
- f) możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na modernizację istniejącego zasobu.

W celu skutecznego realizowania zadań niezbędna jest współpraca z zarządcą, który na bieżąco w ustalony sposób administruje nieruchomościami .

§ 12. 1. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi przedmiot współwłasności, w których Gmina Wolbrom posiada ułamkowy udział, opiera się na zasadach określonych przepisami Ustawy o własności lokali oraz Ustawy Kodeks cywilny. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Gmina kieruje się zasadą racjonalności i gospodarności dla każdej nieruchomości indywidualnie i zobowiązana jest do monitorowania wydatkowania środków budżetowych we Wspólnotach Mieszkaniowych.

2. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz wynagrodzenie zarządcy ustalone zostały na podstawie stosownych uchwał podjętych przez poszczególne wspólnoty. W następnych latach obowiązywania niniejszego programu stawki za zarządzanie lokalami gminnymi we wspólnotach mieszkaniowych będą uzależnione od treści stosownych uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w przedmiotowym zakresie.

Rozdział 6

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 13. Finansowanie prac remontowych określa roczny budżet, który jest opracowany na podstawie planowanych dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych pomniejszonych o wydatki na jego utrzymanie. Plany remontowe są tworzone na podstawie przeglądów, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane i stosownych rozporządzeń. Potrzeby remontowe są znaczne, a tym samym z konieczności rozłożone na wiele lat. Gmina Wolbrom w zakresie remontowym będzie stosowała zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwoli to mieć pewność, że podejmowane remonty trwale podniosą standard budynków. Ponadto, szczególny nacisk położony będzie na zapobieganie stratom ciepła poprzez:

- a) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, w sposób kompleksowy dla budynku,
- b) ocieplanie budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i bilansu cieplnego poszczególnych budynków,
- c) likwidację ogrzewania piecowego i sukcesywne podłączanie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub montaż kotłowni gazowych;
- d) remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację.

Działania te będą miały decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowo – modernizacyjnych finansowane będą: audyty energetyczne, remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarские, blacharskie, remonty kominów, roboty w zakresie usuwania skutków awarii.

Tabela nr 4. Założenia remontowe w latach 2017-2021

Zakres remontów	2017r zł	2018r zł	2019r zł	2020r zł	2021r zł
Remonty dachów nieruchomości gminnych	5 000	15 000	20 000	15 000	10 000

Remonty elewacji nieruchomości gminnych	10 000	35 000	25 000	30 000	35 000
Remonty instalacji elektrycznych w częściach wspólnych nieruchomości gminnych	10 000	15 000	10 000	10 000	10 000
Instalacja CO w nieruchomościach gminnych	5 000	15 000	15 000	10 000	10 000
Podłączenie gazu sieciowego	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Pozostałe remonty ogólnobudowlane oraz instalacje w lokalach i budynkach gminnych w ramach konserwacji, modernizacji i drobnych remontów zasobów gminy prowadzonych przez Zarządcę	5 000	25 000	35 000	40 000	40 000
Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot z udziałem gminy w ramach środków pomocowych gminy na rzecz wspólnot mieszkaniowych-zakres prac będą określać zarządcy wspólnot	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000

§ 14. 1. Zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które należy realizować i osiągnąć na przestrzeni lat.

2. Zakładany standard budynku:

- a) elementy konstrukcji budynku niewykazujące objawów zagrożenia,
- b) szczelne pokrycie dachowe, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie,
- c) sprawna instalacja odgromowa,
- d) sprawne i szczelne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- f) sprawna i szczelna instalacja gazowa,
- g) zadbane elementy małej architektury, takie jak: ławki, śmietniki, dojście do budynku.

3. Zakładany standard lokalu zamiennego:

- a) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu i wody,
- b) sprawne, stałe i bezpieczne źródło ogrzewania,
- c) szczelne i sprawne instalacje wewnętrzne,
- f) kuchnia lub wnęka kuchenna, łazienka,

4. W przypadku lokali socjalnych określa się minimalny standard. Ustawa o ochronie praw lokatorów określa, że lokal socjalny może mieć obniżony standard, ale musi nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu socjalnego:

- a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- b) ujęcie wody w lokalu z własnym pomiarem,
- c) wc indywidualny bądź zbiorowy,
- d) oświetlenie naturalne,
- e) szczelne i sprawne instalacje wewnętrzne,
- e) lokal jednoizbowy posiadający możliwość wymiany powietrza,
- i) zamykające się stolarka okienna i drzwiowa,
- j) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

§ 15. 1. Planowane jest sukcesywne wyłączenie z eksploatacji budynków ze względu na zły stan techniczny lub nieefektywne zagospodarowanie nieruchomości. W latach 2017-2021, planuje się wyłączenie z eksploatacji budynków w najgorszym stanie technicznym.

2. W przypadku sporządzenia ekspertyzy budowlanej, stwierdzającej niebezpieczeństwo dalszego użytkowania budynku lub wyeksploatowania budynku w stopniu, w którym nakłady konieczne na remont budynku przekraczałyby jego wartość, Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom może podjąć decyzję o wyłączeniu budynku z eksploatacji, wskazaniu lokatorów lokali zamiennych i zbyciu nieruchomości, a środki pozyskane w wyniku sprzedaży nieruchomości, mogą być przeznaczone na dalsze działania inwestycyjne w zasobie komunalnym.

Rozdział 7

Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady ich realizacji

§ 16. 1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez :

- tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz, w uzasadnionych sytuacjach, inwestowanie w modernizację zasobu,
- zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- utworzenie i zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych w drodze bezinwestycyjnej, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach o obniżonym standardzie poprzez proponowanie obecnym najemcom odpowiednich lokali o wyższym standardzie. Dla realizacji tego zamierzenia zostaną wytypowane nieruchomości, w których wybrane lokale, w miarę zaistniałej potrzeby będą wynajmowane jako lokale socjalne. Konieczność utworzenia, a następnie systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji, zgodnie z którymi, wyroki eksmisyjne orzeczone w stosunku do kobiet w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osób posiadających status bezrobotnego, określają uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś zapewnienie takich lokali należy do zadań gminy,
- ścisła współpraca z zarządcami gminnych zasobów i wspólnot mieszkaniowych,

Rozdział 8

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 17. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące :

- a) z budżetu gminy,
- b) z przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) z część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

3. Przewidywana miesięczna stawka na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w lokalach objętych uchwałą kształtować się będzie następująco:

Lokale mieszkalne/budynki	2017r zł/m ²	2018r zł/m ²	2019r zł/m ²	2020r zł/m ²	2021r zł/m ²
Domy Nauczyciela	2,85	2,99	3,14	3,30	3,46
Domy Fabryczne	2,11	2,21	2,32	2,44	2,56
Budynek ZS nr 2, ul. Leśna	2,85	2,99	3,14	3,30	3,46

SP w Chełmie	2,85	2,99	3,14	3,30	3,46
SP w Porębie Górnej	2,85	2,99	3,14	3,30	3,46
SP w Chrzastowicach	2,85	2,99	3,14	3,30	3,46
Budynek po byłej SP w Lgocie Wielkiej nr 31	2,85	2,99	3,14	3,30	3,46
ul. Górna 5, Wolbrom	2,11	2,21	2,32	2,44	2,56
ul. Pod Lasem 3, Wolbrom	2,85	2,99	3,14	3,30	3,46
ul. Pompka 3, Wolbrom	2,11	2,21	2,32	2,44	2,56
Budynek po byłej SP w Strzegowej nr 92	2,11	2,21	2,32	2,44	2,56
Lokale komunalne w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych	Wysokość stawki zgodna z decyzją podjętą przez właścicieli na zebraniu Wspólnot Mieszkaniowych				

4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie zgodnie z art 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę.

Rozdział 9

Zasady polityki czynszowej

§ 18. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom wynikające z niniejszego programu.

2. Stawka czynszu dla zasobów gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające oraz obniżające wartość użytkową lokali ustala Burmistrz wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie. Obecnie stawka bazowa wynosi 2,72 zł/m² powierzchni użytkowej po uwzględnieniu wskaźnika inflacji podstawowych cen towarów i usług. Stawkę jakościową ustala się na podstawie czynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne o instalacje oraz ich stan, a także stan techniczny budynku. Suma współczynników jakościowych przyjęta do udzielenia stawki czynszu nie powinna przekraczać 40 %. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobach gminy Wolbrom i może zostać zróżnicowana w zależności od stanu technicznego budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.

4. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku. Z uwagi na trudną sytuację materialną najemców lokali komunalnych nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu maksymalnie do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu i przeznaczenia uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Osoby zamieszkujące mieszkania komunalne zalegające z opłatami z tytułu najmu lokalu, mogą odpracować zadłużenie. Program umożliwia odpracowanie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom, umożliwia najemcom oraz osobom bezumownie korzystającym z lokalu, odpracowanie powstałych należności. Do wykonania są prace porządkowe, niewymagające specjalnych kwalifikacji np. prace porządkowe wykonywane na miejskich skwerach, w parku i targowisku, drobne prace eksploatacyjne polegające na malowaniu, sprzątaniu, remontach i naprawach w budynkach komunalnych itp.

Udział w programie jest dobrowolny

Rozdział 10**Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 19. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie następująco :

Rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok
Eksploatacja gminnych budynków mieszkalnych	41 000	42 000	44 000	44 500	45 000
Eksploatacja części wspólnych w budynkach wspólnot z udziałem gminy	15 000	16 000	16 500	17 500	18 000
Konserwacja, drobne naprawy i remonty mieszkaniowego zasobu gminy, usuwanie awarii	47 000	47 500	48 000	48 500	49 000
Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	5 000	5 000	5 000	6 000	6 000

Rozdział 11**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolbrom wyszczególnia działania mające na celu stałe doskonalenie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Należy nadal podejmować kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania. Niezbędna jest również poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Obecnie wymagana jest kontynuacja przyjętych uprzednio kierunków działania i realizacja przejrzystej i czytelnej polityki mieszkaniowej Gminy Wolbrom, której głównymi celami są:

- a) polepszenie jakości życia mieszkańców,
- b) zwiększenie zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego istniejących lokali mieszkalnych, w tym zasobu lokali socjalnych dostosowanych do potrzeb zmian zachodzących w społeczeństwie,
- c) stworzenie szans osobom niepełnosprawnym na funkcjonowanie, wpływając tym na poprawę dotychczasowych warunków życia,
- d) zapobieganie bezdomności,
- e) skuteczną współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie w zakresie pomocy w formie lokali socjalnych czy mieszkań chronionych dla najuboższych gospodarstw domowych.

Planowane jest również systematyczne odnawianie zasobu mieszkaniowego poprzez m. in. remonty elewacji czy klatek schodowych i korytarzy nieruchomości komunalnych w budynkach, których najemcy cechują się największą dbałością o zamieszkiwane lokale oraz części wspólne i bezpośrednie otoczenie tychże nieruchomości.

Koniecznym pozostaje również dalsze korzystanie przez Gminę z instrumentów, jakimi zadysponować może samorząd na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy z dnia 26 października 2014 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Skorzystanie ze wsparcia mechanizmów przewidzianych ww. ustawami ma na celu przede wszystkim wyeliminowanie barier pozyskania środków finansowych na m.in. budownictwo socjalne oraz infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu. Utworzenie odpowiedniej liczby mieszkań komunalnych, w tym socjalnych, umożliwi Gminie przeprowadzanie do nowych mieszkań o wyższym standardzie lokatorów rzetelnych i uiszczających terminowo opłaty czynszowe, natomiast niewypłacalnych najemców Gmina będzie mogła skierować do zwolnionych w ten sposób zasobów mieszkaniowych o niższym standardzie. Gmina Wolbrom podejmuje systemowe działania, mające na celu nadzór nad

najemcami zasobu komunalnego w zakresie regularnego opłacania czynszu najmu. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie zadłużenia najemców, zarządzenia wierzytelnościami stanowi jeden z głównych priorytetów. Efektem tych działań jest system monitorowania wszelkich wierzytelności – również pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnienia należności, czy też zastosowania środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, by ograniczyć narastanie zadłużenia. Połączenie programu odpracowania zaległości czynszowych z dotychczas stosowanymi działaniami oddłużeniowymi, takimi jak: porozumienia w spłacie zadłużenia w miesięcznych ratach, jest ważnym elementem niniejszej strategii Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolbrom na lata 2017 – 2021.

Kolejnym z elementów gospodarowania zasobem jest skuteczniejsza i jeszcze bardziej efektywna realizacja założeń wynikających z systemu zamiany mieszkań. Priorytetem realizowania procesu pozostaje zamiana mieszkań połączona ze spłatą zadłużenia z tytułu czynszu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolbromiu

Dariusz Gorgoń

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/312/2017
Rady Miejskiej w Wolbromiu
z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom.

§ 2. Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) załącznik - należy przez to rozumieć niniejszy załącznik,
- 3) wynajmujący – należy przez to rozumieć Gminę Wolbrom,
- 4) najemca-osoba zajmująca lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom objęty na podstawie umowy najmu lokalu,
- 4) lokal – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom,
- 5) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy,
- 6) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 7) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m² powierzchni,
- 8) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej – lokal mniejszy co najmniej o jeden pokój lub o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 9) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 10) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych ,
- 11) posiadanie centrum życiowego w Gminie Wolbrom- udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy Wolbrom,
- 12) gospodarstwo domowe- gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o *dodatek mieszkaniowy*, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

§ 3. Przez członków wspólnoty samorządowej rozumie się wszystkich mieszkańców Gminy Wolbrom, posiadających swoje centrum życiowe i prowadzących na tym terenie gospodarstwo domowe.

§ 4. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności :

a) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony dla osób:

- którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu,
- które pozostały w lokalu opuszczonym przez głównego najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy,
- spełniających warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,

- zawierających umowy najmu w związku z zamianą lokali mieszkalnych,
- którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- z którymi zawierane są umowy o najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²
- które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wolbrom,
- które zawarły umowę najmu takich lokali na podstawie uchwał wcześniej obowiązujących, jako formę kontynuacji umów najmu dla dotychczasowych najemców.

b) lokale socjalne na czas oznaczony dla:

- członków wspólnoty samorządowej gminy spełniających kryteria zawarte w uchwale,
- osób, którym wyrokiem sądu przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego.

2. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z innymi osobami niż określone w ust. 1 ppkt b), o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

3. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczane są: do sprzedaży w drodze przetargu, do użytku na potrzeby wykwaterowań lub przydziału zgodnie z pkt. 1 i 2.

§ 5. 1. Wynajmującym jest Gmina Wolbrom reprezentowana przez podmiot upoważniony przez Burmistrza Miasta i Gminy Wolbrom, pełniący funkcję zarządcy (administratora). Upoważniony przez Burmistrza zarządca (administrator) reprezentuje właściciela mienia komunalnego we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą, a podmiotem upoważnionym na podstawie przydziału do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez gminę bądź na podstawie wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 6. Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem najmu lokalu socjalnego, zawierana jest na czas nieoznaczony.

§ 7. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub posiadając tytuł prawny do innego lokalu z przyczyn niezależnych od siebie nie mogą w nim zamieszkiwać oraz osiągają niskie dochody.

§ 8. 1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dla potrzeb ustalenia dochodów, o których mowa w § 8 ust. 1 i 2, uwzględnia się kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", w wysokości obowiązującej na koniec roku kalendarzowego poprzedzającego datę złożenia wniosku o najem lokalu.

4. Podstawę ustalenia wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, stanowią zaświadczenia potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego lub w przypadku ich braku oświadczenia o wysokości dochodów uzyskanych przez członków rodziny podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 27, 30b, 30c i 30e ustawy z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. 1. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu oferowanego przez gminę lokalu mieszkalnego do potrzeb oraz możliwości finansowych najemcy. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Wolbrom, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- a) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie,
- b) na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia najemcy,
- c) na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną,
- d) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji - ze względu na stopień niepełnosprawności,

§ 10. 1. Wnioskodawcy, starający się o najem lokalu mieszkalnego dla poprawy dotychczasowych warunków zamieszkiwania muszą spełniać łącznie następujące warunki :

- a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego dotychczas zajmowanego lokalu nie może być wyższy niż określony w Rozdz. II § 8,
- b) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- c) na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu, stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat za dostawę wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości stałych.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 11. 1. Przez gospodarstwo domowe(osoby), które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które spełniają poniższe warunki:

- a) żadna z osób - (członków gospodarstwa domowego) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku dysponowania tytułem prawnym do innego lokalu zamieszkiwanie w tym lokalu jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od osoby tytułem dysponującej,
- b) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- c) zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt dla ludzi,
- d) są bezdomne w wyniku zdarzeń losowych,
- e) przebywają czasowo w miejscu odosobnienia, które posiadały swoje centrum życiowe i prowadziły na terenie Gminy Wolbrom gospodarstwo domowe, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku dysponowania tytułem prawnym do innego lokalu zamieszkiwanie w tym lokalu jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od osoby tytułem takim dysponującej.

§ 12. 1. Osobą samotną – znajdującą się w odosobnieniu, tzn. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz w innych uzasadnionych przypadkach – pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu, do czasu ustania przyczyny odosobnienia.

- 2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego innego niż lokal socjalny przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych, w szczególności: klęska żywiołowa, pożar, powódź, katastrofa, itp., a osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- b) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) byli najemcami lokalu socjalnego i nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 13. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane, bez względu na wysokość dochodu, członkom gospodarstw jednoosobowych lub wieloosobowych, które nie figurują na listach mieszkaniowych, a które sprowadzone są do gminy z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nich pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami.

§ 14. 1. Na lokale socjalne przeznaczane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez centralnego ogrzewania, ciepłej wody, łazienki i ubikacji w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji, chociażby urządzenia te znajdowały się poza lokalem).

2. Lokale socjalne o nieobniżonej wartości użytkowej mogą być przyznane osobom o znacznym stopniu niepełnosprawności.

3. Powierzchnia lokalu socjalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².

4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony, na okres nie dłuższy niż 2 lata.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej okresu, przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu.

6. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu jest uregulowanie zaległości.

7. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu w stosunku do osób, które:

- a) posiadają nieuregulowane należności w wysokości nieprzekraczającej jednego pełnego okresu płatności lub;
- b) posiadają nieuregulowane zaległości, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości.

8. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

- a) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;

lub

- b) w lokalu socjalnym zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu.

9. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego wzrosły ponad wysokość, określoną w Rozdz.II §8 pkt 2 proponuje się dotychczasowemu najemcy lokalu socjalnego zawarcie umowy najmu innego lokalu na czas nieoznaczony, spełniającego kryterium dochodowe zawarte w Rozdz.II § 8 pkt 1 oraz kryterium normatywnej powierzchni użytkowej lokalu uprawniającej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu.

10. Nieprzyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 9 stanowi podstawę wystąpienia Burmistrza Miasta i Gminy Wolbrom do sądu o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu przez byłego najemcę.

§ 15. 1. Z istniejącego zasobu lokali komunalnych Gminy Wolbrom planuje się wydzielić lokale, które na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wolbromiu przeznaczone będą na mieszkania chronione w celu realizacji ustawowych zadań jednostek z zakresu pomocy społecznej.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą do używania osobom uprawnionym na czas oznaczony zgodnie z obowiązującą stawką czynszu.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. 1. Celem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbrom jest pomoc osobom będącym najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom, które wykazują zainteresowanie zamianą lokalu w zakresie:

- a) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- b) zamiany z przyczyn ekonomicznych,
- c) poprawy warunków mieszkaniowych – lokal o wyższym standardzie,
- d) umożliwiającym swobodne poruszanie się w lokalu w przypadku najemcy bądź członka gospodarstwa domowego o znacznym stopniu niepełnosprawności,

2. Zamiana wymaga zawsze pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku nieposiadania zaległości z tytułu opłat czynszowych.

3. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany w przypadkach:

- a) gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbrom, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej wzajemnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.
- b) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
- c) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy pod warunkiem realizacji warunków porozumienia lub ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości;

4. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale socjalne.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 17. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego zobowiązane są do złożenia w biurze podawczym Urzędu Miasta i Gminy w Wolbromiu, wniosku o wynajem lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom. Wniosek należy składać corocznie do dnia 31 grudnia – do momentu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z gminnego zasobu.

2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji osoby ubiegające się muszą łącznie spełniać poniższe warunki:

- a) być członkami wspólnoty samorządowej Gminy Wolbrom, zgodnie z określeniem §3 niniejszego załącznika,
- b) posiadać dochody nieprzekraczające wysokości określonej w § 8 niniejszej uchwały.

3. We wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Osoby osiągające dochody, a wymienione we wniosku winny podać miesięczny dochód osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Wnioskodawca może zostać poinformowany o konieczności uzupełnienia złożonego wniosku. W przypadku nieuzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie złożony wniosek pozostanie bez rozpatrzenia.

5. Wnioskodawcy, wymienieni w § 17 pkt. 1 uchwały przed podpisaniem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku. Wnioskodawca ma możliwość ponownego ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7

Lokale zamienne

§ 18. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

- a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
- b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny.
- c) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- d) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- e) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
- f) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dotyczy najemców lokali wchodzących w skład zasobu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie gminy, dla których nie został ustanowiony kurator, określonych w stosownym zarządzeniu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność gminy pozostających w jej zarządzie); Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 19. Lokale zamienne przeznacza się dla osób:

- a) przekwaterowywanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- b) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączanych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w lokalu zamieszkujących;
- c) podlegających przekwaterowaniu z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez Gminę Wolbrom;
- d) przekwaterowywanych z budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod inwestycje, realizowane przez Gminę Wolbrom.

Rozdział 8

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację części wspólnych budynków, lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne oraz oddawanie lokali do remontu kapitalnego

§ 20. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu może nastąpić poprzez adaptację strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność lub kapitalny remont lokali mieszkalnych zdyskwalifikowanych w latach poprzednich

2. Adaptacje i remonty kapitalne mogą być wykonywane na koszt przyszłego najemcy, w oparciu o umowę o przeprowadzenie prac remontowych.

§ 21. 1. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych czy lokalu do remontu kapitalnego na koszt własny musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

Wyboru osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie pomieszczenia niemieszkalnego w obiekcie budowlanym lub lokalu do remontu kapitalnego na koszt własny dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy, w oparciu o następujące kryteria:

- a) okres oczekiwania na liście,
- b) przegęszczenie,
- c) dochód na jedną osobę w rodzinie,
- d) czas wykonania remontu.

2. Wzajemne prawa i obowiązki inwestora i właściciela określa odrębna umowa.

3. Umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych zawierana jest pod warunkiem spełnienia przepisów prawa budowlanego oraz uzyskania pozytywnej opinii zarządcy nieruchomości.

§ 22. Po zakończeniu robót adaptacyjnych lub remontowych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu do kapitalnego remontu na koszt własny, otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 23. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych gmina może oddać w najem osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu – dodatkową powierzchnię.

2. Oddanie w najem dodatkowej powierzchni do lokalu wnioskującego najemcy następuje, jeżeli łącznie spełnione są niżej wymienione warunki:

- a) a) zwolniona powierzchnia stanowi konstrukcyjną całość z lokalem osoby wnioskującej,
- b) b) wartość użytkowa zwolnionej powierzchni jest niska,
- c) wnioskodawca wywiązuje się z obowiązków wobec Gminy określonych w umowie najmu,
- d) wykonanie prac remontowych nastąpi na koszt wnioskodawcy.

§ 24. 1. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę – najemcę lokalu i oddanie w najem oddzielnej części lokalu osobie dorosłej, dotychczas wspólnie zamieszkującej z wnioskodawcą, która swoje prawo do zamieszkania w lokalu wywodzi z prawa wnioskodawcy, jest możliwe jeżeli:

- a) istnieje techniczna możliwość podziału lokalu,
- b) istnieje gwarancja uzyskania po podziale, lokali spełniających kryteria stawiane lokalom samodzielnym,
- c) podział lokalu zapobiegnie powstawaniu czy narastaniu zaległości czynszowych,
- d) uzgodniono inwestora robót remontowych związanych z podziałem lokalu.

2. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu i przekazanie do dyspozycji gminy zwolnionej po podziale części lokalu następuje w sytuacji spełnienia warunków określonych w ust. 1 pkt a-d.

§ 25. 1. Lokale mieszkalne wymagające remontu stanowią w pierwszej kolejności przedmiot zamiany i oferowane są osobom, które spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) są najemcami innego lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Wolbrom;
- b) dokonają remontu na koszt własny w zakresie ustalonym z wynajmującym;
- c) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i prześlą go wynajmującemu;

2. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 dopuszcza się możliwość sprzedaży w drodze postępowania przetargowego lokali mieszkalnych wymagających remontu.

§ 26. Z tytułu wprowadzonych ulepszeń w lokalu, dokonanych/dokonywanych przez najemcę mają zastosowanie inne przepisy

Rozdział 9

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 27. 1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci najemcy są osoby posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy lub po złożeniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po rozwiązaniu umowy najmu przez dotychczasowego najemcę albo w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą zgłosić wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy wszystkie opłaty związane z zajmowaniem lokalu i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;
- b) pozostają w stopniu pokrewieństwa wymienionym w § 26, ust. 2 niniejszego załącznika;
- c) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu;
- d) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- e) nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z lokalu lub zobowiązał się do uregulowania zaległości czynszowych, podpisując ugodę na spłatę zadłużenia;
- f) nie została orzeczona eksmisja z lokalu;
- g) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;

4. Jeżeli powierzchnia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową, osobie zajmującej ten lokal proponuje się zawarcie umowy najmu innego, wskazanego przez wynajmującego lokalu, który powierzchnią odpowiada określonym normom.

5. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, Burmistrz Miasta i Gminy może zezwolić na zawarcie umowy najmu lokalu z tymi osobami.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej

§ 28. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przysługuje najemcom zajmującym inny lokal z zasobu Gminy Wolbrom, którzy spełniają łącznie następujące kryteria:

- a) nie zalegają z opłatami za zajmowany dotychczas lokal;
- b) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i prześlą go wynajmującemu;

2. W sytuacji braku zainteresowania najmem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² usytuowanym w budynku nieprzeznaczonym do sprzedaży przy spełnieniu łącznie kryteriów opisanych w ust. 1 wynajmujący dokona technicznej oceny możliwości podziału lokalu umożliwiającego uzyskanie co najmniej 2 lokali o mniejszym metrażu, które wskazane mogą zostać osobom oczekującym na wskazanie lokalu, wymienionym w § 10.

3. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 oraz technicznych możliwości podziału lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być wynajęty za zapłatą czynszu ustalonego w drodze postępowania przetargowego na podstawie zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 11

Wynajem tymczasowych pomieszczeń

§ 29. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące lokali socjalnych.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§ 30. Istniejący, w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały wykaz osób, które złożyły wniosek o wynajem lokali mieszkalnych podlega weryfikacji według zasad niniejszej uchwały.

§ 31. . Przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wolbrom rezygnuje się z pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującego wynajmującemu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolbromiu

Dariusz Gorgoń