

Uchwała Nr VI/31/2015
Rady Miejskiej w Pilźnie
z dnia 26 marca 2015

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno na lata 2015 - 2020 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. 2013. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i 2, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150) - **Rada Miejska w Pilźnie uchwala**, co następuje:

§1

1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno na lata 2015 - 2020, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pilzno wymienione w załączniku nr 3, które stanowią załącznik nr 2 do uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pilzna.

§3

Traci moc uchwała Nr XXIV/234/09 Rady Miejskiej w Pilźnie z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno na lata 2009 – 2014 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§4

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pilźnie
mgr inż. Tadeusz Pieczonka

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PILZNO
NA LATA 2015 – 2020**

ROZDZIAŁ I

Wprowadzenie

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150), zwaną w dalszej treści Programu „ustawą”.
2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych gminy z jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej ustalonych w Strategii Rozwoju Gminy Pilzno.
3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pilzno zostaje ustalony na lata 2015 – 2020 i jest opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 w/w ustawy.

ROZDZIAŁ II

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale
socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Zasób mieszkaniowy gminy na dzień podjęcia uchwały stanowi 40 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1500,33 m². Wykaz lokali zawiera załącznik nr 3 do uchwały.
2. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Pilzno.
3. Zamieszkałych jest 37 lokali o łącznej powierzchni 1440,00 m², które przyjęto do oczynszowania.
4. Stan techniczny lokali jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

ROZDZIAŁ III

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
 - b) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu;
 - c) modernizacji lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych gminy).
2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy. W latach 2015 – 2020 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się wykonanie koniecznych remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 20120

W latach 2015 – 2020 planuje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek i z pierwszeństwem ich aktualnych najemców.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej Gminy Pilzno oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale socjalne.
2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Pilzno zarządzeniem nie częściej jednak niż raz do roku. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
3. Ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości od 0,9% do 10 % rocznie od 1 m² wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Podkarpackiego na okres 6 miesięcy od dnia 1 października do dnia 31 marca roku następnego.

4. Zgodnie z art. 7 ustawy, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
- położenia budynku,
 - położenia lokalu w budynku,
 - wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - ogólnego stanu technicznego budynku.

5. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu:

Lp.	Czynniki różnicujące	Stopień wzrostu stawki bazowej w % (+)	Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)
1.	łazienki i WC poza lokalem		30
2.	brak instalacji wodociągowej		50
3.	położenie lokalu w miejscowościach Łęki Dolne, Słotowa, Strzegocice, Bielowy, Dobrków, Gębiczyna		10
4.	usytuowanie lokalu na parterze budynku		3
5.	położenie lokalu w Pilźnie	10	
6.	usytuowanie mieszkania powyżej parteru	2	
7.	budynek po termomodernizacji	10	

6. Przy uwzględnieniu obniżki z tytułu braku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się obniżki z tytułu braku łazienki i WC.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (art. 23 ust. 4 ustawy).
8. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
9. Zgodnie z obowiązującymi przepisami najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu przewodowego, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z Wynajmującym.
10. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

11. W przypadku powstania zaległości w opłatach z tytułu najmu należy:
- reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
 - proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
 - pisemnie wzywać do zapłaty zaległości,
 - egzekwować należności na drodze postępowania sądowego,
 - wypowiedzieć umowę najmu.
12. Przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych wpływające do budżetu gminy nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym wobec czego przy ustalaniu wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach, konieczny będzie ich wzrost wg zasad określonych w art. 9 ustawy.
13. Z uwagi na obowiązujące przepisy prawne dotyczące ubiegania się o dodatki mieszkaniowe i realizację tych przepisów nie przewiduje się obniżek czynszu.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

- Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Pilzna.
- Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewniać:
 - efektywne i sprawne zarządzanie, poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i windykację zaległości czynszowych,
 - poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
 - ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.
- W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu z następujących źródeł:

- opłat czynszowych,
- środków finansowych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- dotacji celowych z budżetu państwa,
- ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- innych środków.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno w kolejnych latach

Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu, kosztów modernizacji lokali i budynków, kosztów zarządu nieruchomościami oraz od wzrostu kosztów inwestycyjnych.

ROZDZIAŁ IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno

1. Ze względu na obecną wielkość zasobu mieszkaniowego nie przewiduje się innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania poza określonymi w rozdziałach II-VIII.
2. Zasób mieszkaniowy gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali związanych z remontami lub modernizacją pomieszczeń i budynków.
3. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kontynuowana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ X

Postanowienia końcowe

W sprawach nie uregulowanych niniejszym wieloletnim programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pilźnie
mgr inż. Tadeusz Pieczonka

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PILZNO**

Załącznik niniejszy określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pilzno, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnienie lokali socjalnych.

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane osoby spełniające poniższe warunki:
 - a) stale zamieszkują na terenie Gminy Pilzno i nie przysługuje im tytuł prawny do lokalu,
 - b) osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę:
 - a) zamieszkującą w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
 - b) bezdomną,
 - c) posiadającą niskie dochody określone w pkt 3 i 4,
 - d) nie posiadającą uprawnień do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).
3. Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu w domowym gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 100 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 150 % najniższej emerytury.
4. Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu

w domowym gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury.

5. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:
 - a) uprawnionym do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego gminę do dostarczenia takiego lokalu,
 - b) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - c) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Pilzno i były zameldowane na pobyt stały,
 - d) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego.
6. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.
7. Dopuszcza się wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów gminy bez względu na miejsce zamieszkania, warunki materialne i mieszkaniowe z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe. Najem zawiera się na czas trwania stosunku pracy.
8. Pierwszeństwo do wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego lub wobec których wszczęto egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu.
9. Umowę najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat.
10. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.
11. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
12. Osoby zaliczone do kręgu osób bliskich najemcy (art. 691 §1 Kodeksu cywilnego) a pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którym zamieszkiwały stale do dnia opuszczenia przez niego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, pozostają w lokalu do czasu, dopóki lokal jest zbędny.
13. Opłata za korzystanie z lokalu bez umowy najmu będzie naliczana w wysokości dziesięciokrotnej obowiązującej stawki czynszu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pilźnie
mgr inż. ~~Tadeusz~~ Pieczonka