

**UCHWAŁA NR V/28/24
RADY GMINY SECEMIN**

z dnia 17 lipca 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata
2024 – 2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu**

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. 4, 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.)

**Rada Gminy Secemin
uchwała:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2024 - 2029 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Secemin.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr IV/23/24 Rady Gminy Secemin z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2024 – 2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Dariusz Janus

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2024 – 2029

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2024-2029 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu określają w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 6) 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,
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 8) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2.

Ilekróć w załączniku jest mowa o:

- 1) Gminie - należy rozumieć Gminę Secemin,
- 2) Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Gminy Secemin,
- 3) Płacy minimalnej – należy przez to rozumieć płacę ustaloną na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Secemin,
- 5) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Secemin,
- 6) Zasobie – należy przez to rozumieć Zasób Mieszkaniowy Gminy Secemin.

§ 3.

Gospodarka lokalami wchodzącymi w skład zasobu odbywa się zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności zgodnie z:

- ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny,
- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ II
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 4.

1. Zasób tworzą lokale i pomieszczenia przynależne położone w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, a stanowiących w całości własność Gminy. Stan zasobu według form własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy	2	3
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem:	1	2
Razem:	3	5

2. Przewidywaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Secemin w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lata:	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prognozowana liczba lokali	5	4	4	4	4	4

3. Prognozę wielkości zasobu w poszczególnych latach oparto na następujących założeniach:
- zostanie do 2026 r. wyremontowany i utworzony lokal przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie,
 - zostanie zbyty lokal mieszkalny,
 - nie zostanie nabyty żaden lokal mieszkalny.
4. Stan techniczny budynków należących do zasobu jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	0	0%
Od 50 do 100 lat	2	67%
Powyżej 100 lat	1	33%
Razem:	3	100%

5. Prognozę stanu technicznego budynków zasobu w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela:

Rok	Stan techniczny budynków		
	Bardzo dobry	Dobry	Zły
2024	1	1	1
2025	1	1	1
2026	1	2	0
2027	1	2	0
2028	1	2	0
2029	1	2	0

ROZDZIAŁ III
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU
TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 5.

Gmina ze względu na nałożone na nią ustawowe obowiązki w zasobie musi posiadać następujące lokale:

- 1 lokal w budynku przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie, który będzie wykorzystywany do udzielenia pomocy doraźnej np. pogorzelncom, ofiarom przemocy rodzinnej,

- 2 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Ogrodowej 1 w Seceminie, które będą udostępniane osobom zatrudnionym w Ośrodku Zdrowia.

§ 6.

Dwa budynki wymagają modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji będzie:

- utworzenie lokalu przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie, które planowane jest do 2026 r.

ROZDZIAŁ IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 7.

Gmina w latach 2024 – 2029 planuje dokonać sprzedaży lokalu mieszkalnego przy Placu Wolności 1.

Rozdział V ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8

Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

§ 9

1. Wójt w drodze zarządzenia ustala wartość miesięcznej stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
2. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową a w szczególności:
 - położenie budynku;
 - położenie lokalu w budynku;
 - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - ogólny stan techniczny budynku.
3. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (bazową stawkę czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) jak niżej:
 - 1) Czynniki podwyższającymi wielkość stawki bazowej czynszu są:

- centralne ogrzewanie obsługiwane przez pracowników Gminy	30 %,
- budynek lub sam lokal został poddany remontowi w ciągu ostatnich 5 lat	20 %,
- lokal posiada pomieszczenie przynależne	10 %,
- położenie lokalu na parterze budynku	5 %,
- położenie lokalu w budynku o dobrym stanie technicznym, (budynek nie wymaga remontu)	5 %,
- położenie budynku w miejscowości z siedzibą gminy	5 %.
 - 2) Czynniki obniżającymi wielkość stawki bazowej czynszu są:

- lokal jest najmowany osobie, która utraciła miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego np. pożaru	70 %,
- lokal znajduje się w budynku starszym niż 50 lat	20 %,
- najemca lokalu od przynajmniej 3 lat nie zalega w uiszczaniu opłat z tytułu najmu	10 %,
- położenie lokalu w budynku na kondygnacji innej niż parter	2 %,
- położenie lokalu w budynku o złym stanie technicznym (budynek wymaga remontu)	5%,

- położenie budynku poza miejscowością stanowiącą siedzibę gminy

2 %.

§ 10

1. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest pokryć koszty ogrzania lokalu poniesione proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do wielkości powierzchni użytkowej budynku w którym znajduje się lokal.
2. Najemca zobowiązany jest także do pokrycia kosztów innych mediów.
3. Ust. 1 i 2 ma zastosowanie gdy dany koszt ponosi Gmina.
4. Wójt ze względu na sytuację materialną najemcy może zastosować bonifikatę kosztów o których mowa w ust. 1 i 2 o wartości nie wyższej niż 50%.

§ 11

1. W umowie najmu podaje się wysokość miesięcznej stawki bazowej czynszu oraz udział procentowy kosztów ogrzania lokalu.
2. W umowie najmu podaje się też sposób obliczania kosztów innych mediów.
3. W przypadku zmiany wartości miesięcznej stawki bazowej czynszu najemca jest informowany o tym fakcie z przynajmniej miesięcznym wyprzedzeniem.
4. Umowa najmu dokładnie określa zasady uiszczania czynszu, kosztów ogrzania lokalu mieszkalnego i kosztów innych mediów.
5. Umowa najmu może przewidywać, że koszty remontu lokalu poniesione przez najemcę zostaną zaliczone na poczet czynszu. Bonifikata czynszu z tego tytułu nie może być większa niż 50 % wartości czynszu.
6. Najemca jest zobowiązany także do uiszczania należności publicznoprawnych (podatki, opłaty) przewidzianych przez przepisy prawa.

§ 12

1. Wójt ze względu na sytuację materialną najemcy może rozłożyć na raty, umorzyć w całości lub w części zaległości z tytułu czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Wójt ze względu na sytuację materialną najemcy może rozłożyć na raty, umorzyć w całości lub w części zaległości z tytułu opłat za media o których mowa w § 10 ust. 1 i 2.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WKOLEJNYCH LATACH

§ 13

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Secemin w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy Secemin.
2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy polegać będzie w szczególności na:
 - Prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących,
 - Utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
 - Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu,
 - Naliczaniu i pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych.
3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zawierać:
 - efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
 - utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

- użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.
4. Na lata obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany w zakresie administrowania zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 14

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Secemin przyjmuje się środki pieniężne:

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

ROZDZIAŁ VIII WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTÓW 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

§ 15

1. Gmina planuje w latach 2024-2029 przeprowadzać bieżące remonty w nieruchomościach wchodzących w skład zasobu.
2. Do 2026 r. planowane jest utworzenie lokalu przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie.
3. Nie przewiduje się ponoszenia kosztów na modernizację lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

§ 16

Wysokość planowanych wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lata	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	3 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii oraz modernizacji	0,00 zł	40 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

§ 17

1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową podane w § 16 mają charakter orientacyjny, ponieważ niemożliwe jest dokładne ustalenie kosztów w poszczególnych latach.

ROZDZIAŁ IX OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWNIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 18

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się następujące cele priorytetowe:

- 1) racjonalizacja i urealnienie wysokości opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu,
- 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych.
- 4)

ROZDZIAŁ X ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Oddział 1.

Postanowienia ogólne

§ 19

1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale i pomieszczenia przynależne wchodzące w skład zasobu.
2. Gospodarowanie zasobem jest jawne i podlega kontroli ze strony Rady.
3. Dysponentem zasobu jest Wójt.

§ 20

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkaniowe i pomieszczenia przynależne wchodzące w skład zasobu w drodze przetargu lub bezprzetargowo.
2. O wynajmie lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego w drodze przetargu lub bezprzetargowo decyduje Wójt.
3. Lokale wchodzące w skład zasobu mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez Gminę.

Oddział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 21

1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu wnioskodawcy, kwalifikującego go do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekroczyć:
 - 1) 125% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - 2) 175% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu wnioskodawcy, kwalifikującego go do ubiegania się o najem socjalny lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekroczyć:
 - 1) 50% kwoty najniższej emerytury wieloosobowym gospodarstwie domowym;

- 2) 75% kwoty najniższej emerytury jednoosobowym gospodarstwie domowym.
3. Najemcy o niskich dochodach mogą zwracać się w wnioskiem do Wójta o zastosowanie obniżki czynszu. Za najemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:
- a) 75% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - b) 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
4. Ustala się następujące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu:
- 1) w przypadku dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości:
 - a) 75% - 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 20%;
 - b) niższej od 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 25%;
 - 2) w przypadku dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości:
 - a) 50% - 30% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 10%;
 - b) niższej od 30% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 20%.
5. Obniżka czynszu obowiązuje przez okres 12 miesięcy i może być na wniosek najemcy przedłużona na kolejny okres. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Oddział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 22

Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) są osobami niepełnosprawnymi lub wymagającymi stałej opieki, a zajmowany lokal jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
- 3) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki, a zajmowany lokal jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
- 4) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Oddział 4.

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

§ 23

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych na czas nieoznaczony wchodzącego w skład zasobu przysługuje osobom, które:
- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) są osobami niepełnosprawnymi lub wymagającymi stałej opieki, a zajmowany lokal jest niedostosowany do potrzeb tych osób,

- 3) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki, a zajmowany lokal jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
 - 4) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 5) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - 6) są pracownikami Gminy lub jej jednostek organizacyjnych.
2. W przypadku osób o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego o którym mowa w § 21 ust. 1.
 3. O okresie obowiązywania umowy najmu z osobami o których mowa w ust. 1 decyduje Wójt.

§ 24

1. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń przynależnych na czas oznaczony wchodzących w skład zasobu przysługuje osobom, które:
 - 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) są osobami niepełnosprawnymi lub wymagającymi stałej opieki, a zajmowany lokal jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
 - 3) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki, a zajmowany lokal jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
 - 4) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 5) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - 6) opuszczają zakład karny, a nie mają prawa powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, o ile znajdowało się ono na terenie Gminy.
2. Wójt podpisuje umowę najmu z osobami o których mowa w ust. 1 o ile spełniają kryterium dochodowe o którym mowa w § 21 ust. 2, a Gmina posiada wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Oddział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 25

1. Najemca może dokonywać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal, za pisemną zgodą Wójta, o ile zamieniane lokale wchodzą w skład zasobu.
2. Wójt wyrażając zgodę, o której mowa w ust. 1 bierze pod uwagę:
 - warunki osobiste i rodzinne najemcy,
 - regularność opłacania wszelkich należności związanych z najmem lokali,
 - sposób dbania przez najemcę o stan techniczny najmowanego lokalu.
3. Koszty zamiany lokalu ponosi najemca, chyba, że Wójt zdecyduje, że koszty te poniesie Gmina.
4. Rozliczenia finansowe wynikające z najmu zamienianych lokali (np. zużycie wody i energii elektrycznej, uregulowanie należności publicznoprawnych i cywilnoprawnych) dokonuje się przed ich zamianą.

§ 26

1. Najemca może dokonywać zamiany lokalu wchodzącego w skład zasobu z osobą trzecią zajmującą lokal niewchodzący w skład zasobu za pisemną zgodą Wójta.
2. Osoba trzecia, która w wyniku tej zmiany miałaby objąć w posiadanie lokal wchodzący w skład zasobu musi spełniać kryterium dochodowego o którym mowa w § 21 ust.2.
3. Wójt wyrażając zgodę o której mowa w ust. 1 bierze pod uwagę:

- warunki osobiste i rodzinne dotychczasowego najemcy i osoby trzeciej,
 - regularność opłacania wszelkich należności przez osobę trzecią,
 - sposób dbania przez osobę trzecią o stan techniczny dotychczas posiadanego lokalu.
4. Koszty zamiany lokalu mieszkalnego ponosi dotychczasowy najemca lub osoba trzecia. Koszty zamiany lokalu ponosi najemca lub osoba trzecia, chyba że Wójt zdecyduje, że koszty te poniesie Gmina.
 5. Rozliczenia finansowe wynikające z najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu (np. zużycie wody i energii elektrycznej, uregulowanie należności publicznoprawnych i cywilnoprawnych) dokonuje się przed objęciem w posiadanie tego lokalu przez osobę trzecią.

Oddział 6.

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

§ 27

1. Najem lokalu wchodzącego w gminny zasób następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy Secemin.
2. Wniosek powinien zawierać imię i nazwisko, aktualne miejsce zamieszkania oraz adres do doręczeń wnioskodawcy. Wnioskodawca we wniosku powinien zawrzeć także inne informacje, które w jego ocenie, będą miały znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku takie jak:
 - opis warunków osobistych i rodzinnych wnioskodawcy,
 - wskazanie i udokumentowanie dochodów wnioskodawcy i członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku,
 - określenie obecnych warunków lokalowych,
 - określenie rodzaju lub lokalizacji lokalu o jaki wnioskodawca się ubiega,
 - okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
 - inne przesłanki uzasadniające potrzebę najmu.
3. W przypadku braków lub niejasności we wniosku o którym mowa ust. 2 Wójt wzywa pisemnie wnioskodawcę do usunięcia braków lub złożenia wyjaśnień w terminie nie krótszym niż 7 dni liczonych od dnia doręczenia pisma wnioskodawcy. Nieusunięcie braków lub niezłożenie wyjaśnień w wskazanym terminie traktowane jest jako cofnięcie wniosku.
4. W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z wynajmowaniem lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy zostanie utworzona Komisja Mieszkaniowa, która działać będzie na podstawie regulaminu określonego zarządzeniem Wójta Gminy Secemin.
5. Komisja mieszkaniowa uczestniczy w procesie rozpatrywania wniosków o najem lokali, a w szczególności:
 - opiniuje wnioski o zawarcie umowy,
 - opiniuje listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu,
 - opiniuje zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
 - opiniuje zamiany.
6. W celu szczegółowego zapoznania się z warunkami mieszkaniowymi i rodzinnymi osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu oraz weryfikacji wniosków komisja mieszkaniowa może dokonywać wizji lokalnej mieszkań, w których osoby te zamieszkują. Odmowa okazania lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkuje, powoduje skreślenie go z listy osób oczekujących na przydział lokalu
6. Podpisanie umowy z najemcą lokalu traktowane jest jako pozytywne rozpoznanie wniosku.
7. O negatywnym rozpoznaniu wniosku Wójt informuje wnioskodawcę pisemnie. W piśmie informuje się wnioskodawcę o przyczynach nieprzyznania lokalu.

Oddział 7.

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

§ 28

1. W razie śmierci lub opuszczenia lokalu przez najemcę w stosunek najmu wstępują osoby wskazane w art. 691 § 1 i 2 kodeksu cywilnego.
2. W razie śmierci lub opuszczenia lokalu przez najemcę osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, a w nim mieszkały z najemcą są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu jednego miesiąca.
3. Osobom, o których mowa w ust. 1 za okres przebywania w lokalu nalicza się czynsz w wysokości jakiej naliczało się czynsz dotychczasowemu najemcy.

Oddział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 29

1. 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.
2. 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.
3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Oddział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 30

1. 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.
2. 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 przez Wójta na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Seceminie.
3. Wydzielenie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Wójta, na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Seceminie.

UZASADNIENIE

W związku z wszczętym postępowaniem nadzorczym w sprawie treści załącznika do Uchwały Nr IV/23/24 Rady Gminy Secemin z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2024 – 2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu zachodzi konieczność zmiany ww. aktu prawa miejscowego.

Zastrzeżenia organu nadzoru budzi m. in. nieuwzględnienie w treści ww. programu wszystkich czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, brak wszystkich obligatoryjnych elementów programu wskazanych w art. 21 ust. 2 i 3 ww. ustawy oraz niedoprecyzowanie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu.

W związku z powyższym niniejszy akt zmienia brzmienie załącznika do ww. uchwały. Podjęte działania mają na celu dostosowanie treści uchwały do dyspozycji wynikających z brzmienia art. 21 i 7 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wprowadzone zmiany uwzględniły czynniki obniżające i podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² tj. położenie budynku i położenie lokalu w budynku, a także został określony sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uregulowano zapisy dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego w zakresie oddania w najem lub podnajem lokal na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu i stosowania obniżek czynszu.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.