

**UCHWAŁA NR XXX/207/18
RADY GMINY SECEMIN**

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2018 – 2023 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.)

**Rada Gminy Secemin
uchwała:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2018 – 2023 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXII/158/17 Rady Gminy Secemin z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2017-2022 (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2017 r., poz. 1600).

§ 3. Zobowiązuje się Wójt Gminy Secemin do wydania w terminie miesiąca od wejścia w życie niniejszej uchwały zarządzeń, do których wydania zobowiązuje go przedmiotowa uchwała.

§ 4. Zarządzenia Wójta Gminy Secemin wydane na podstawie uchwały o której mowa w § 2 zachowują moc przez okres miesiąca od wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Secemin.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SECEMIN

Henryk Lis

Uzasadnienie:

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z 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.

Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i jednocześnie powinien regulować następujące zagadnienia:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach jego obowiązywania, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach,
- wysokość wydatków w poszczególnych 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,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z powyższymi przepisami zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny regulować następujące zagadnienia:

- 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,
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 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,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Niniejsza uchwała spełnia powyższe wymagania, a ponadto reguluje kwestię najmu lokali mieszkalnych w drodze przetargu.

Mając na uwadze to, że dla prawidłowej gospodarki mieszkaniowej Gminy Secemin podjęcie niniejszej uchwały jest niezbędne, uchwalenie jej należy uznać za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SECEMIN

Hentylis

Załącznik do uchwały Nr XXX/207/18 z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2018 – 2023 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2018 – 2023 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2018-2023 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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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.

Ilekcroć w załączniku jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to 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,
- ustawią 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 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 4.

1. Zasób tworzą lokale i pomieszczenia przynależne położone zarówno 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. Prognozowany stan wielkości zasobu z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

Lata	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali ogółem:	4	4	4	5	5	5
Lokale socjalne	0	0	0	1	1	1
Lokale mieszkalne	4	4	4	4	4	4

3. Prognozę wielkości zasobu w poszczególnych latach oparto na następujących założeniach:
- zostanie do 2021 r. wyremontowany lokal socjalny przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie,
 - nie zostanie zbyty żaden lokal,
 - nie zostanie nabyty żaden lokal.
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
2018	0	2	1
2019	1	1	1
2020	1	1	1
2021	1	2	0
2022	1	2	0
2023	1	2	0

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 5.

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

- 1 lokal socjalny przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie, który będzie wykorzystywany do udzielenia pomocy doraźnej np. pogorzelcom, ofiarom przemocy rodzinnej,
- 2 lokale mieszkalne w Ośrodku Zdrowia przy ul. Ogrodowej 1 w Seceminie, które będą udostępniane osobom zatrudnionym w Ośrodku Zdrowia.

§ 6.

Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji będzie:

- termomodernizacja budynku Ośrodka Zdrowia przy ul. Ogrodowej 1 w Seceminie, która zostanie przeprowadzona 2019 r.,
- utworzenie lokalu socjalnego przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie, które planowane jest do 2021 r.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 7.

Gmina w latach 2018 – 2023 nie planuje dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy

Oddział 1.

Postanowienia ogólne

§ 8.

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.

§ 9.

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. Gmina wynajmuje lokale socjalne i pomieszczenia przynależne wchodzące w skład zasobu bezprzetargowo.
4. Lokale wchodzące w skład zasobu mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez Gminę.

Oddział 2.

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego

§ 10.

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 150 % najniższej płacy minimalnej w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego lub 100 % najniższej płacy minimalnej w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i pomieszczeń przynależnych kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza

50 % najniższej płacy minimalnej w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego lub 30 % najniższej płacy minimalnej w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego.

Oddział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11.

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 lokalu socjalnego

§ 12.

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 uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego,
 - 7) 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 § 10 ust. 1.
3. O podpisaniu umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami o których mowa w ust. 1 decyduje Wójt.

§ 13.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego 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) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 7) 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 na czas nieoznaczony z osobami o których mowa w ust. 1 o ile spełniają kryterium dochodowe o którym mowa w § 10 ust. 2, a Gmina posiada wolne lokale socjalne.

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

§ 14.

1. Najemca może dokonywać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny lub lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, za pisemną zgodą Wójta, o ile zamieniane lokale wchodzi 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 mieszkalnego ponosi najemca. Koszty zamiany lokalu socjalnego 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.

§ 15.

1. Najemca może dokonywać zamiany lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład zasobu z osobą trzecią zajmującą lokal niewchodzący w skład zasobu za pisemną zgodą Wójta.
2. Osoba trzecia, która w wyniku tej zamiany miałaby objąć w posiadanie lokal socjalny wchodzący w skład zasobu musi spełniać kryterium dochodowe o którym mowa w § 10 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 wszelki 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 socjalnego 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 lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 16.

1. Najem lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i socjalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi 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. Podpisanie umowy z najemcą lokalu traktowane jest jako pozytywne rozpoznanie wniosku.
5. O negatywnym rozpoznaniu wniosku Wójt informuje wnioskodawcę pisemnie. W piśmie informuje się wnioskodawcę o przyczynach nieprzyznania lokalu.
6. Wnioskodawca, którego wniosek został negatywnie rozpoznany przez Wójta może w terminie 14 dni liczonych od dnia dostarczenia pisma, o którym mowa w ust. 5, może zwrócić się na piśmie do Komisji Mieszkaniowej o wynajęcie lokalu.
7. Do postępowania prowadzonego przed Komisją Mieszkaniową ust. 2-5 stosuje się odpowiednio. Stanowisko Komisji Mieszkaniowej jest ostateczne.

§ 17.

1. Wójt w przypadku złożenia pisma o którym mowa w § 17 ust. 6 w drodze zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową.
2. Komisja Mieszkaniowa składa się z:
 - przewodniczących wszystkich stałych komisji Rady,
 - jednego pracownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej wskazanego przez Kierownika tej jednostki,
 - jednego pracownika Urzędu Gminy Secemin.
3. Komisja Mieszkaniowa ze swojego grona wybiera Przewodniczącą Komisji Mieszkaniowej.
4. Komisja Mieszkaniowa podejmuje decyzje większością głosów. W przypadku równej liczby głosów, decyduje głos Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 18.

1. W razie śmierci lub opuszczenia lokalu mieszkalnego lub socjalnego przez najemcę w stosunek najmu wstępują osoby wskazane w art. 691 § 1 i 2 kodeksu cywilnego.
2. W razie śmierci lub opuszczenia lokalu mieszkalnego lub socjalnego 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.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19.

Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego o powierzchni powyżej 80 m², kwalifikują się gospodarstwa domowe liczące, co najmniej 5 członków, w których metraż lokalu jest mniejszy niż 5 m².

Oddział 9.

Najem lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych w drodze przetargu

§ 20.

Wójt w drodze zarządzenia powołuje Stałą Komisję Przetargową do przeprowadzenia przetargów na wynajem powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych.

§ 21.

1. Wysokość ceny wywoławczej miesięcznego czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych wystawionych do przetargu ustala się zgodnie z § 24 ust. 1 i 2.
2. Wójt upoważniony jest do zwiększenia lub zmniejszenia ceny wywoławczej miesięcznego czynszu ustalonej w drodze przetargu w trakcie obowiązywania umowy najmu jeśli wystąpią przesłanki o których mowa w § 24 ust. 2. Zwiększenie lub zmniejszenie ceny wywoławczej czynszu odbywa się zgodnie § 24 ust. 2 i 3. Uprawnienie to może być przekazane na rzecz Stałej Komisji Przetargowej.
3. W przypadku niewyłonienia najemcy w pierwszym przetargu Wójt w drodze zarządzenia może obniżyć wysokość ceny wywoławczej miesięcznego czynszu z tym jednak zastrzeżeniem, że wartość czynszu nie może być niższa niż 50 % ceny wywoławczej czynszu z pierwszego przetargu.

Oddział 10.

Najem lokali mieszkalnych lub socjalnych i pomieszczeń przynależnych w drodze bezprzetargowej

§ 22.

Wójt wynajmując lokal mieszkalny lub socjalny i pomieszczenia przynależne w drodze bezprzetargowej ustala wysokość miesięcznego czynszu według zasad określonych w zarządzeniu o którym mowa w § 24 ust. 1. Zmniejszenie czynszu odbywa się zgodnie z § 24 ust. 4. Uprawnienie to może być przekazane na rzecz Stałej Komisji Przetargowej.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej

§ 23.

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

§ 24.

1. Wójt w drodze zarządzenia ustala wysokość miesięcznej stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub socjalnego i pomieszczeń przynależnych z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej można skorygować o czynniki podwyższające lub obniżające:
 - 1) Czynniki podwyższającymi wysokość 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 %.
- 2) Czynniki obniżającymi wysokość stawki bazowej czynszu są:
- lokal jest najmowany osobie, która utraciła miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego np. pożaru 70 %,
 - dochód najemcy nie przekracza wartości o której mowa w § 10 ust. 2 50 %,
 - 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 %.
3. O zastosowaniu czynnika korygującego i jego wielkości decyduje Wójt z tym zastrzeżeniem, że jego wysokość nie może przekroczyć wartości podanych w ust. 2, a suma czynników obniżających nie może być wyższa niż 80 %. Uprawnienie to może być przekazane na rzecz Stałej Komisji Przetargowej.
4. W przypadku lokalu socjalnego wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się zgodnie z ust. 1-3, z tym jednak zastrzeżeniem, że wysokość stawki bazowej może być skorygowana tylko o czynniki obniżające o których mowa w ust. 2 pkt 2.

§ 25.

1. Wartość stawki bazowej czynszu o których mowa w § 24 ust. 1 ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. Termin i zasady płatności czynszu o których mowa w § 24 ust. 1 ustala Wójt w drodze zarządzenia.

§ 26.

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 wartość nie wyższej niż 50%.

§ 27.

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.

§ 28.

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 mieszkalnego lub socjalnego i pomieszczeń przynależnych.
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 § 26 ust. 1 i 2.

Rozdział 7.

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

§ 29.

Zasobem administruje referat Urzędu Gminy Secemin odpowiedzialny za gospodarkę nieruchomościami. Na lata 2018-2023 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 30.

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za najem lub dzierżawę lokali i pomieszczeń przynależnych wchodzących w skład zasobu,
- środki z budżetu Gminy,
- środki pozyskane z źródeł zewnętrznych.

§ 31.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)	2022 (tys. zł)	2023 (tys. zł)
Wpływy z czynszów:	16,5	17	17,5	18	18,5	19
Środki z budżetu Gminy:	7,5	801	8,5	34	10	10,5
Środki pozyskane z źródeł zewnętrznych:	0	267	0	75	0	0
Razem:	24	1 085	26	127	28,5	29,5

§ 32.

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej podane w § 31 mają charakter orientacyjny, ponieważ niemożliwe jest dokładne ustalenie wpływów z poszczególnych źródeł.
2. Na sfinansowanie inwestycji utworzenie lokalu socjalnego o których mowa w § 33 ust. 3 planowane jest pozyskanie dofinansowania zewnętrznego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego.
3. W przypadku niezyskania dofinansowania zewnętrznego o którym mowa w ust. 2 Gmina zwiększy udział budżetu w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej lub zaniecha remontu lokalu socjalnego o których mowa w § 33 ust. 3.

Rozdział 9.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 33.

1. Gmina planuje w latach 2018-23 przeprowadzać bieżące remonty w nieruchomościach wchodzących w skład zasobu.
2. W 2019 r. planowana jest termomodernizacja budynku Ośrodka Zdrowia przy ul. Ogrodowej 1 w Seceminie.
3. Do 2021 r. planowane jest utworzenie lokalu socjalnego przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie.

§ 34.

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

Lata	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)	2022 (tys. zł)	2023 (tys. zł)
Koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków:	24	25	26	27	28,5	29,5
Wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych na termomodernizację budynku ośrodka zdrowia:	0	1 060	0	0	0	0
Wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych na utworzenie lokalu socjalnego:	0	0	0	100	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli:	0	0	0	0	0	0
Razem:	24	1 085	26	127	28,5	29,5

§ 35.

1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową podane w § 34 mają charakter orientacyjny, ponieważ niemożliwe jest dokładne ustalenie kosztów w poszczególnych latach.
2. Wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych na termomodernizację budynku Ośrodka Zdrowia została ustalona na podstawie kosztorysu ofertowego Wykonawcy, który ma zrealizować inwestycję. Wartość podana w kosztorysie powykonawczym z realizacji inwestycji może odbiegać od wartości podanej w kosztorysie ofertowym.
3. Wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych na utworzenie lokalu socjalnego została oparta na podstawie kalkulacji własnej Urzędu Gminy Secemin.

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 36.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SECEMIN

Henryk Lis