

Projekt

z dnia 19 maja 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W STRAWCZYNI**

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strawczyn na lata 2020-2025” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strawczyn”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713), oraz art. 21 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611), Rada Gminy w Strawczynie **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strawczyn na lata 2020 – 2025”, w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strawczyn”, w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strawczyn.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 28 maja 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STRAWCZYN NA LATA 2020-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej pięć kolejnych lat).

§ 2. 1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia najem socjalny i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strawczyn na lata 2020 – 2025 dalej zwany „Programem” obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strawczyn w poszczególnych latach.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Strawczyn dalej zwanej Gminą wg stanu na dzień sporządzenia przedmiotowego dokumentu obejmuje 9 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 4 budynkach szkolnych stanowiących własność Gminy, a oddanych w trwałą zarząd placówkom oświatowym.

2. W zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada obecnie lokali na najem socjalny. Zakłada się, iż obowiązek Gminy w zakresie zabezpieczenia przedmiotowych lokali wypełniony zostanie poprzez wynajem lokali od innych właścicieli i ich dalszy podnajem zgodnie z art. 20 ust. 2a w/w ustawy na zasadach obowiązujących do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub poprzez zamianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

§ 5. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ogólny stan techniczny
1.	Chełmce, ul. Kościelna 51/1, 26-067 Strawczyn	67,20 m ²	Do remontu
2.	Chełmce, ul. Kościelna 51/2, 26-067 Strawczyn	43,90 m ²	Do remontu
3.	Chełmce, ul. Kościelna 51/3, 26-067 Strawczyn	70,80 m ²	Do remontu
4.	Chełmce, ul. Kościelna 51/4, 26-067 Strawczyn	61,50 m ²	Do remontu
5.	Chełmce, ul. Kościelna 51/5, 26-067 Strawczyn	22,00 m ²	Do remontu
6.	Niedźwiedź 56/1, 26-067 Strawczyn	38,00 m ²	Do remontu
7.	Niedźwiedź 56/2, 26-067 Strawczyn	53,00 m ²	Do remontu
8.	Promnik, ul. Szkolna 10/1 26-067 Strawczyn	33,00 m ²	Do remontu
9.	Ruda Strawczyńska 4/2, 26-067 Strawczyn	76,00 m ²	Do remontu
	RAZEM	465,4 m ²	

§ 6. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które wybudowane były kilkadziesiąt lat temu, a stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne wydatków większych.

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu Gminy w stanie nie pogorszonego. Prace będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

3. Prognozuje się, iż wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025 utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu faktycznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 7. 1. Po dokonaniu analizy potrzeb mieszkaniowych, w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego budynków i lokali należących do zasobu, uznaje się za konieczne i niezbędne przeprowadzenie ich remontów i modernizacji.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkownika budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

3. Zakłada się, że planowane do przeprowadzenia remonty i modernizacje uzależnione będą od:

- a) stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia,
- b) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych,
- c) możliwości finansowych Gminy.

§ 8. 1. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nakłady w zł	3.000 zł	3.500 zł	4.000 zł	4.500 zł	5.000 zł	5.500 zł

2. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tych względów poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się przeprowadzenie głównie remontów zabezpieczających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

3. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do realizacji.

4. Planowane ewentualne remonty realizowane będą w ramach posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów głównie bieżące naprawy i konserwacje oraz usuwanie ewentualnie powstałych awarii.

5. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez Najemcę wyłącznie po zawarciu umowy o ulepszenie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Strawczyn na lata 2020-2025.

§ 9. 1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- a) wielkość zasobu, który może być poddany uszczupleniu,
- b) analizę aktualnego rynku nieruchomości, a w szczególności cenę,
- c) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- d) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- e) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Zarządzeniem Wójta Gminy w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Najemca oprócz czynszu i opłat jest obowiązany, w zależności od wyposażenia lokalu, do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, ścieki, dostawę do lokalu gazu oraz za odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji.

4. 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:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) jak niżej:

1) Czynniki podwyższające:

a)	za energię ciepłą dostarczoną do lokalu	5%
b)	za instalację wodociągową w lokalu	5%
c)	za instalację kanalizacyjną w lokalu	5%
d)	za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu	5%
e)	za lokal w budynku po termomodernizacji lub generalnym remoncie	5%
f)	lokal na parterze budynku	2%
g)	lokal z pomieszczeniami przynależnymi	2%

2) Czynniki obniżające:

a)	lokal bez instalacji wodociągowej	do 25%
b)	lokal bez łazienki lub bez wc	5%
c)	lokal bez łazienki	5%
d)	wysokość kondygnacji w lokalu mniejsza niż 2,50m	5%
e)	stan stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej i wodociągowej w lokalu	5%

6. Czynniki wpływające na podwyższenie/obniżenie stawki bazowej sumuje się.

§ 11. 1. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. W razie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu lub uważa się ją za uzasadnioną.

4. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

5. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

6. Czynsz najmu podlega waloryzacji od początku roku kalendarzowego bez konieczności zmiany umowy, w oparciu o roczny wskaźnik towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem że wynik ujemny tego wskaźnika nie powoduje obniżenia czynszu.

7. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów ustawy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strawczyn w latach 2020-2025.

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów Gminy zarządza Wójt Gminy Strawczyn w sposób bezpośredni.

2. Sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Infrastruktury Technicznej.

3. Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach szkół, które przekazane są w trwały zarząd, zarządza dyrektor tej jednostki.

4. Podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd wymaga uzyskania przez zarządzającego zgody Wójta Gminy.

5. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- d) bieżące administrowanie nieruchomością,
- e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

6. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strawczyn.

7. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą, egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025.

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025 będą:

- a) opłaty czynszowe z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- c) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z budżetu Gminy,
- d) dotacje unijne i inne środki.

2. Wydatków inwestycyjnych, związanych z budową nowych mieszkań komunalnych, w obecnej chwili, nie przewiduje się, jednak dopuszcza się taką możliwość.

3. Ze względu na brak nieruchomości wspólnych w mieszkaniowym zasobie Gminy nie przewiduje się wydatków związanych z zarządzaniem takimi nieruchomościami.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strawczyn w latach 2020-2025 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji.

§ 14. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2020-2025 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:

- koszty bieżącej eksploatacji,
- koszty remontów i modernizacji,
- wydatki inwestycyjne.

2. Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi z:

- utrzymaniem czystości w budynkach oraz na terenach wokół nich,
- konserwacją sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- przeglądami technicznymi instalacji, urządzeń i budynków wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa,
- ubezpieczenia nieruchomości.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 15. 1. Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Realizując opracowany Program, Gmina będzie dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, co w dużej mierze będzie wymagać podjęcia następujących działań:

- a) stopniowym urealnieniu czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- b) racjonalnym gospodarowaniu środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 28 maja 2020 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STRAWCZYN

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Opracowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strawczyn, jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611).

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Strawczyn. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczone na:

- a) lokale mieszkalne,
- b) najem socjalny lokalu,
- c) lokale zamienne.

4. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strawczyn, w tym kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, w celu wykonywania zadań Gminy określonych przepisami prawa.

5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strawczyn mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej Gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, stanowi średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem socjalny lokalu.

2. Postanowienia pkt. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

3. Za gospodarstwo domowe i jego dochód, o którym mowa pkt. 2 i 3, należy rozumieć gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019r. poz. 2133).

4. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 55% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu wchodzącego

w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to zamieszkiwanie w lokalu, który:

- 1) zamieszkuje tyle osób, że na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w wieloosobowym gospodarstwie domowym lub mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
- 3) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 4) nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i powoduje utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w §2 ust. 2 niniejszej uchwały, a jednocześnie spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 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.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wójta Gminy.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu,
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Najem lokali mieszkalnych może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Gminy Strawczyn przez osobę zainteresowaną.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem,
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkania,
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- 4) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. W celu zapewnienia kontroli społecznej, Wójt Gminy Strawczyn powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową oraz określa zakres działań i regulamin pracy tej komisji.

4. Komisja Mieszkaniowa może liczyć od 3-5 osób, a w jej skład są powoływani pracownicy Urzędu Gminy, pracownicy GOPS, sołtysi.

5. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

6. Umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez dyrektorów szkół w imieniu Wójta Gminy zawierają dyrektorzy szkół.

Rozdział 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.

§ 7. 1. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu,
- 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom,
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań Gminy.

§ 9. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.