

Projekt

z dnia 20 grudnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE**

z dnia 8 grudnia 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew oraz wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniew na lata 2018 - 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm), art. 4, art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2016 r., poz. 1610 z późn.zm.) oraz art. 13 i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), z uwzględnieniem umowy o zarządzanie nieruchomościami zawartej dnia 9 grudnia 2016 r. pomiędzy Gminą Gniew a Inwest - Kom Sp. zo.o. w Gniewie, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniew na lata 2018 – 2022, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXI/202/13 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 stycznia 2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew oraz wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniew.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu także w sposób zwyczajowo przyjęty oraz poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 8 grudnia 2017 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GNIEW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Gniew.

2. Przepisy uchwały dotyczą także lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, które zasiedlono na podstawie przepisów obowiązujących w dacie zasiedlenia.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Gniew ustala i aktualizuje ewidencję zasobu mieszkaniowego. Ewidencja zawiera w szczególności: lokalizację budynku, liczbę lokali, powierzchnię.

§ 2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
- 2) pomieszczenia tymczasowe w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
- 3) lokale mieszkalne na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wynajmuje się na czas nieoznaczony.

2. Lokale socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wynajmuje się na 3 lata, z możliwością przedłużenia najmu na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w § 10 ust. 2 w okresie 12 m-cy poprzedzających datę ustania stosunku najmu, Burmistrz może nakazać opróżnienie lokalu.

3. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. Lokale o nieuregulowanym stanie prawnym wchodzące do zasobu gminy wynajmuje się na czas określony do dnia ustalenia właściciela nieruchomości, po uzyskaniu od najemcy oświadczenia, że zapoznał się ze stanem prawnym lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

§ 4. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które spełniają kryteria określone w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Zawieranie umów najmu lokali następuje na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza na mocy zatwierdzonego protokołu z posiedzenia Komisji ds. mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Umowy najmu oraz inne czynności związane z najmem lokali, na podstawie odrębnie ustanowionego pełnomocnictwa, zawiera i wykonuje kierownik gminnej osoby prawnej oraz kierownicy jednostek organizacyjnych gminy.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. zdarzenie losowe, wypadek, choroba), Burmistrz Miasta i Gminy Gniew może wyrazić zgodę na wynajęcie lub zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy z pominięciem ust. 1.

§ 6. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych uzyskiwanych przez wnioskodawcę oraz członków jego gospodarstwa domowego (Dz.U. z 2017 r., poz. 180 t.j.).

Rozdział 2.

Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 7. 1. Wolny lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy Gniew o powierzchni przekraczającej 80 m², może zostać przydzielony rodzinie wielodzietnej (co najmniej 7 członków rodziny) oraz spełniającej kryteria określone w Rozdziale 4.

2. Lokale takie mogą również zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku Gmina zyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

3. W przypadku, gdy lokal, o którym mowa w niniejszym rozdziale nie zostanie przydzielony w trybie ust. 1, Burmistrz może podjąć decyzję o jego przeznaczeniu do najmu w drodze przetargu, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

4. W przetargu mogą brać udział również osoby spoza listy oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy.

5. Wyjściowa stawka czynszu do przetargu za 1 m² nie może być niższa niż 100% stawki bazowej, określonej odrębnym zarządzeniem Burmistrza.

6. Przetarg na najem lokali, o których mowa w ust. 3 przeprowadza się na podstawie regulaminu określonego w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 3.

Komisja ds. mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 8. 1. W celu uspołecznienia przydziału lokali, Burmistrz powołuje komisję ds. mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Skład osobowy komisji oraz regulamin jej pracy określa Burmistrz w odrębnym zarządzeniu.

3. Do zadań komisji należy w szczególności:

- 1) rozpoznanie wniosków o przydział lub zamianę lokalu,
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego,
- 3) opiniowanie listy osób oczekujących na przydział lokalu (w zakresie spełniania kryteriów warunkujących możliwość ubiegania się o przydział)
- 4) opiniowanie innych spraw związanych z mieszkaniowym zasobem gminy, na wniosek Burmistrza oraz instytucji zewnętrznych.

4. Obsługę administracyjną Komisji zapewnia Inwest – Kom Sp. z o.o. w Gniewie.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
- 2) są najemcami lokali komunalnych w budynkach podlegających rozbiórce, w których zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 3) są najemcami lokali komunalnych w budynkach, w których zachodzi konieczność przesiedlenia w związku z inwestycjami gminy,
- 4) są osobami posiadającymi tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach podlegających rozbiórce w związku z inwestycjami gminy, jeżeli nie były objęte odszkodowaniem za wywłaszczenie,
- 5) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały (warunek, że przed pójściem do domu dziecka zamieszkiwały i były zameldowane na terenie Gminy Gniew, a wniosek złożyły nie później niż w terminie 6 miesięcy po opuszczeniu domu dziecka),
- 6) przekazują dotychczas zajmowany lokal komunalny do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,

- 7) zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 8) stały się osobą bezdomną z powodów nie zawinionych przez siebie,
- 9) są zameldowane i zamieszkują na terenie Gminy Gniew od minimum 5 lat, z uwzględnieniem ust. 4.

2. Do wynajmu mogą być zakwalifikowane także osoby sprowadzone z innych miejscowości na czas trwania stosunku pracy, zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Osobom, które w przeszłości zbyły, przekazały innej osobie lokal lub budynek mieszkalny oraz dobrowolnie zamieniły lokal mieszkalny na lokal mieszkalny o mniejszej powierzchni nie przysługuje możliwość ubiegania się o przydział lokalu z zasobu gminy. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, takie prawo nie przysługuje również współmałżonkowi osoby, która te czynności podjęła.

4. Osobom, wobec których było prowadzone postępowanie zakończone wyrokiem eksmisji z powodu nie przestrzegania regulaminu porządkowego lub znęcania się nad rodziną nie przysługuje możliwość ubiegania się o przydział lokalu z zasobu gminy.

5. Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach szkół i przedszkoli, na podstawie decyzji Burmistrza o oddanie w trwałe zarząd, mogą być przyznawane nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w szkołach i przedszkolach, których organem prowadzącym jest Gmina. W przypadku braku zainteresowania tymi lokalami mogą one być przyznane innym osobom, które spełniają warunki § 9 ust.1 pkt 1-8 oraz ust. 3, 4 i 9 niniejszej uchwały.

6. Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach przekazanych w użyczenie stowarzyszeniom Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP), na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej, można przyznać wyłącznie strażakom – członkom OSP z terenu Gminy Gniew spełniającym warunki § 9 ust. 1 pkt 1-7 i ust. 3, 4 i 9 niniejszej uchwały oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego zarządu stowarzyszenia OSP.

7. Wnioski o przydział lokali określonych w ust. 5 i ust. 6 składane są, wraz z opinią zarządcy lub administratora, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Gniewie, Pl. Grunwaldzki 1. Wnioski rozpatruje Komisja ds. mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Lokale mieszkalne wymagające przeprowadzenia remontu kapitalnego lub przebudowy mogą być przyznane osobom nie będącym najemcami innych lokali, nie umieszczonym na liście osób oczekujących na mieszkanie komunalne, pod warunkiem wykonania remontu ze środków własnych. Wykonanie remontu na koszt własny w lokalu wchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego gminy wymaga zawarcia porozumienia pomiędzy zarządcą lub administratorem a lokatorem.

9. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% w gospodarstwach wieloosobowych, z uwzględnieniem § 14 niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego
- 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 12 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwach wieloosobowych, z uwzględnieniem § 14 niniejszej uchwały.

§ 11. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

§ 12. 1. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu spełniającego określone prawem warunki, oczekujący może być skreślony z listy oczekujących na dwa lata, licząc od dnia posiedzenia komisji ds. mieszkaniowego zasobu gminy następującego po fakcie odrzucenia złożonej oferty.

2. Skreślenie z listy następuje na wniosek komisji ds. mieszkaniowego zasobu gminy zawarty w protokole z jej posiedzenia, który podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza.

3. Po wskazanym w ust. 1 okresie, wnioskodawca może ponownie ubiegać się o przydział lokalu z zasobu gminy, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 13. 1. Osoba, która posiada tytuł prawny do innego lokalu nie może ubiegać się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Gmina może wypowiedzieć umowę najmu lokalu osobie, która w trakcie jej trwania uzyskała tytuł prawny do innego lokalu w trybie § 14 ust. 3.

§ 14. 1. Komisja ds. mieszkaniowego zasobu gminy przed wydaniem skierowania na zawarcie umowy może weryfikować dane zawarte we wniosku o przydział lub zamianę lokalu, a w szczególności dochody podane we wniosku, wymienione w § 9 ust. 9 oraz § 10 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Komisja ds. mieszkaniowego zasobu gminy, po uzyskaniu informacji od najemcy lub na podstawie innych ustaleń dotyczących zmiany warunków mieszkaniowych może weryfikować uprawnienia do zajmowania lokalu, w szczególności w sytuacji nabycia prawa do innego lokalu na podstawie odrębnego tytułu prawnego.

3. Po uzyskaniu informacji o posiadaniu prawa przez najemcę do innego lokalu mieszkalnego, Burmistrz, po zapoznaniu się z opinią Komisji ds. mieszkaniowego zasobu gminy, podejmuje decyzję o rozwiązaniu umowy oraz opróżnieniu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w terminach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).

Rozdział 5.

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 15. 1. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu wynosi nie więcej niż 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50% w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzającym złożenie wniosku o obniżkę.

2. Decyzję o zastosowaniu w/w zniżki podejmuje zarządca lub administrator zasobu mieszkaniowego gminy, rozpatrując każdą sprawę indywidualnie.

3. Maksymalna wartość (%) obniżki zostanie określona przez Burmistrza w odrębnym zarządzeniu.

Rozdział 6.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 16. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny z zasobu gminy:

1) na pisemny wniosek stron dokonujących zamiany,

2) po sprawdzeniu, że strony dokonujące zamiany mają uregulowane na bieżąco należności czynszowe i dotrzymują zawartych w umowie warunków.

2. Dopuszcza się zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu z zasobu gminy a lokatorami innych zasobów mieszkaniowych, pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz wyrażenia zgody na zamianę przez uprawnionego dysponenta lokalu. W przypadku zamiany pomiędzy najemcą lokalu gminnego a osobami posiadającymi tytuł własności lokalu lub budynku, wymagane jest przeniesienie tego prawa.

3. Zgodę na zaminę wyraża komisja ds. mieszkaniowego zasobu gminy w trybie określonym w § 5 ust.1 niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych.

§ 17. 1. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać, w siedzibie Inwest – Kom Sp. z o.o. w Gniewie (ul. Wiśłana 6) oraz Urzędzie Miasta i Gminy w Gniewie (Pl. Grunwaldzki 1), osoby spełniające kryteria określone w § 9 lub § 10 niniejszej uchwały.

2. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wyłącznie osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem § 9 ust. 2.

3. Druki wniosków są dostępne w siedzibie Inwest – Kom Sp. z o.o. w Gniewie, w Urzędzie Miasta i Gminy w Gniewie oraz Biuletynie Informacji Publicznej UMiG Gniew. Burmistrz ustala wzór wniosku.

4. Wnioski będą rozpatrywane przez komisję ds. mieszkaniowego zasobu gminy nie rzadziej niż raz na kwartał.

5. Osoba wnioskująca, w terminie 21 dni od dnia posiedzenia komisji, zostanie powiadomiona przez Prezesa Inwest – Kom Sp. zo.o. w Gniewie o sposobie rozpatrzenia wniosku.

§ 18. 1. Lista osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy będzie aktualizowana co 3 lata w terminie do 31 marca przez Prezesa Inwest – Kom Sp. zo.o. w Gniewie i opiniowana przez Komisję ds. mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Aktualizacja, o której mowa w ust. 1 polega na pisemnym zawiadomieniu wszystkich wnioskodawców o podjętych czynnościach. Integralną częścią prowadzonej korespondencji jest druk wniosku aktualizacyjnego.

3. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa w ust. 2 wraz z wymaganymi załącznikami, stanowiącego odpowiedź na prowadzoną aktualizację, w terminie wyznaczonym przez Prezesa Inwest - Kom Sp. z o.o. w Gniewie podlegają skreśleniu z listy oczekujących na dwa lata, licząc od dnia posiedzenia komisji ds. mieszkaniowego zasobu gminy, na którym lista została pozytywnie zaopiniowana.

4. Osoby ubiegające się o najem lokalu są zobowiązane informować Prezesa Inwest- Kom Sp. z o.o. w Gniewie o zmianach, które mają wpływ na umieszczenie na liście oczekujących a w szczególności: zmiana wysokości dochodu, nabycie prawa do lokalu, przeprowadzka do innej gminy.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy podejmuje Burmistrz w oparciu o przepisy art. 691 Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.) i ustaw dotyczących najmu oraz po zasięgnięciu opinii Komisji ds. zasobu mieszkaniowego.

2. W kwestiach nie uregulowanych w tym rozdziale, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018 – 2022

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Gniew - zwana w dalszej części zasobem.

- 1) Według stanu na dzień 30.11.2017r. zasób stanowi 253 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 70 budynkach, w tym:
 - a) 17 to budynki stanowiące własność Gminy,
 - b) 53 to budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
 - 2) Według stanu na dzień 30.11.2017r. Gmina posiada także 38 lokali socjalnych zlokalizowanych w 5 budynkach, w tym:
 - a) 24 mieszkania w Gniewie w budynku przy ulicy Krasickiego 8,
 - b) 14 mieszkań w Brodach Pomorskich w budynkach nr 25A, 25B, 25C, 25D.
 - 3) W skład nieruchomości stanowiących własność Gminy wchodzi także lokale znajdujące się:
 - a) w budynkach szkół i przedszkoli – 16 lokali mieszkalnych,
 - b) w budynkach byłych szkół – 1 lokal mieszkalny,
 - c) w budynkach Ochotniczej Straży Pożarnej – 4 lokale mieszkalne,
 - d) w budynkach szkół oddanych Stowarzyszeniu – 2 lokale mieszkalne.
 - 4) Gmina posiada również 23 pomieszczeń tymczasowych zlokalizowanych w budynkach byłych szkół w Rakowcu oraz w Ostrowitem.
 - 5) W grudniu 2014r. zostały oddane do użytkowania 3 budynki mieszkalne przy ulicy Sidorowicz w Gniewie dla mieszkańców Sądu i Domu Bramnego.
 - 6) Budynki na terenie miasta i gminy Gniew mają uregulowany stan prawny. Jedynie trwa procedura ujawnienia w księdze wieczystej właściciela w odniesieniu do jednego budynku przy ulicy Wiślanej 19 w Gniewie, którego sprawy na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 Kodeksu cywilnego) prowadzi INWEST-KOM Spółka z o.o. w Gniewie.
2. Burmistrz ustala w drodze odrębnego zarządzenia mieszkaniowy zasób gminy i prowadzi jego aktualizację.
3. Stan techniczny istniejącego zasobu.
- 1) Charakterystyka techniczna budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy kształtuje się następująco:
 - a) budynki w złym stanie technicznym - 17
 - b) budynki w dobrym stanie technicznym – 19
 - c) budynki w dostatecznym stanie technicznym – 34

Obecny stan techniczny wynika z wieloletnich zaniedbań w zakresie prac remontowych oraz częściowo z zaniedbań ze strony najemców i współwłaścicieli w przypadku wspólnot mieszkaniowych.

- 2) W celu poprawy stanu technicznego budynków wymienionych w pkt. 1 podejmowane będą działania mające na celu:

- a) regulacje formalno-prawne związane z właściwym gromadzeniem środków na funduszu remontowym oraz pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania wspólnot mieszkaniowych,
- b) windykowanie należności czynszowych, które stanowią główne źródło finansowania prac remontowych,
- c) prowadzenie działań mających na celu eksmisję najemców dopuszczających do dewastacji lokali, trwale zalegającymi z opłatami czynszowymi lub niestosującymi się do regulaminu porządku domowego,
- d) zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy dla danej jednostki.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Potrzeby inwestycyjne oraz plany remontów i modernizacji określone są w zatwierdzonych planach remontowych wspólnot mieszkaniowych. Ich ewentualna zmiana lub aktualizacja prowadzana będzie na bieżąco i wynikać będzie ze zmiany stanu technicznego budynków oraz możliwości finansowych wspólnot mieszkaniowych.

2. W przypadku budynków stanowiących własność Gminy Gniew zakres i rodzaj prac określony jest na podstawie prowadzonych przeglądów, zgłoszeń najemców, planów remontów – w ramach posiadanych środków finansowych.

3. W przypadku budynków należących do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Gniew, w sytuacji rozbieżności pomiędzy środkami niezbędnymi do prowadzenia koniecznych prac remontowych a wysokością funduszu remontowego, sprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami będą kierowane na drogę postępowania sądowego celem określenia niezbędnego poziomu finansowania przeznaczonego na potrzeby remontowe budynku.

4. Działania Gminy Gniew będą w pierwszej kolejności skierowane na prowadzenie prac remontowych w zakresie:

- 1) remontów konstrukcji i pokrycia dachów,
- 2) wykonywania izolacji fundamentów,
- 3) remontów i utrzymania ciągów kominowych i wentylacyjnych,
- 4) docieplenia ścian i stropów,
- 5) wymiany stolarki drzwiowej i okiennej,
- 6) wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych i doprowadzenia sieci centralnego ogrzewania,
- 7) likwidacji lokalnych podgrzewaczy gazowych ciepłej wody.

5. Równoległe z działaniami wymienionymi w ust. 4 będą prowadzone działania związane z:

- 1) usuwaniem wyrobów zawierających azbest (poszycia dachowe),
- 2) opomiarowaniem lokali w zakresie dostarczanej wody ciepłej i zimnej.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3. 1. Warunki sprzedaży określa odrębna uchwała w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniew.

2. Celem sprzedaży lokali z zasobu jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania zasobu,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie zasobu,
- 4) pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

3. Według stanu na dzień 30 listopada 2017r. w 35 budynkach wchodzących w skład zasobu lokale zostały wyłączone ze sprzedaży. Wyłączenie wynika z:

- 1) umiejscowienia lokali mieszkalnych w budynkach użyteczności publicznej (np. szkoły, przychodnie zdrowia),

- 2) położenia budynków (które nie są wspólnotami mieszkaniowymi) w obszarze przestrzeni publicznej określonej odrębną uchwałą Rady Miejskiej w sprawie: planu zagospodarowania starego miasta i wzgórza zamkowego jako przestrzeni publicznej,
- 3) stanu technicznego budynku,
- 4) innych przyczyn, ważnych ze względu na interes gminy.

4. Wykaz budynków i lokali wyłączonych ze sprzedaży jest określony w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Gniew.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Burmistrz w odrębnym zarządzeniu ustala:

- 1) stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach stanowiących własność gminy, zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 3, poz. 266 z późn. zm.),
- 2) wykaz czynników, które mają wpływ na procentowe podwyższenie i obniżenie stawki bazowej czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

2. Prezes Inwest – Kom Sp. z o.o. w Gniewie jako zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew, na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej ustala ostateczną stawkę czynszu dla lokali w poszczególnych budynkach z uwzględnieniem:

- 1) podstawowej stawki czynszu,
- 2) czynników podwyższających i obniżających ich wartość,
- 3) uchwał wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest członkiem, a dotyczących pokrycia wydatków remontowych związanych z utrzymaniem budynku a określonych w § 2 ust. 4.
- 4) przepisów art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Kierownicy jednostek organizacyjnych gminy administrujący lokalami mieszkalnymi na podstawie decyzji Burmistrza o trwałym zarządzie, pełnomocnictwa Burmistrza lub zarządzenia Burmistrza, ustalają ostateczną stawkę czynszu z uwzględnieniem:

- 1) podstawowej stawki czynszu,
- 2) czynników podwyższających i obniżających ich wartość,
- 3) przepisów art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Kierownicy jednostek organizacyjnych gminy i Burmistrz w stosunku do lokali administrowanych przez Urząd Miasta i Gminy w Gniewie w uzasadnionych przypadkach mogą zwolnić lokatora (w całości lub w części) z czynszu za lokal, w zamian za prace i usługi świadczone na rzecz nieruchomości np. dozór, prace konserwatorskie w budynku.

5. Zwolnienie wymienione w ust. 4 wymaga odpowiednich zapisów w umowie najmu dotyczących wartości zwolnienia i zakresu świadczeń świadczonych przez lokatora.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

§ 5. 1. Zasobem zarządzają lub administrują:

- 1) Burmistrz Miasta i Gminy Gniew,
- 2) Prezes Inwest-Kom Spółka z o.o. w Gniewie na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej,
- 3) Kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy na podstawie decyzji Burmistrza o trwałym zarządzie, wydanych na podstawie art. 45 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem pkt. 4,

4) Kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy na podstawie pełnomocnictwa Burmistrza wydanego na podstawie art. 47 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym.

2. Szczegółowy zakres praw i obowiązków odpowiednio dla zarządcy lub administratora, Burmistrz określi odrębnym zarządzeniem.

3. Burmistrz przekazuje Prezesowi Inwest - Kom Spółka z o.o. w Gniewie i kierownikom jednostek organizacyjnych Gminy wykazy przekazanych odpowiednio w zarząd, administrację budynków i lokali.

4. Burmistrz wyznacza pracownika Urzędu Miasta i Gminy do reprezentowania Gminy na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, których jest członkiem.

5. Umowy najmu z lokatorami mieszkań zawierają odpowiednio: Prezes Inwest - Kom Spółka z o.o. w Gniewie, kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy.

6. Na podstawie zawartych i zawieranych umów Prezes Inwest - Kom Spółka z o.o. w Gniewie i Kierownicy jednostek organizacyjnych wstępują w stosunku do lokatorów w obowiązki właściciela – zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy.

7. Prezes Inwest - Kom Spółka z o.o. w Gniewie i kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy wypełniają obowiązki właściciela określone w ust. 6 w imieniu Gminy z wyłączeniem:

- 1) ustalenia stawki czynszu podstawowego za 1m², o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy,
- 2) decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego,
- 3) czynności wymienionych w pkt. 7 – 9 art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
- 3) środki z budżetu Gminy,
- 4) pozyskane środki celowe (np. na termomodernizację, ograniczenie emisji gazów),
- 5) partnerstwo publiczno-prywatne.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody w części uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Burmistrz w projekcie uchwały w sprawie budżetu Gminy na dany rok określa planowane dochody ze sprzedaży i wydatki ze szczególnym przeznaczeniem na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2017 przedstawia poniższa tabela:

	2013	2014	2015	2016	do 30.11.2017	Razem
Sprzedaż lokali w roku	11	6	6	12	11	46
Dochód w zł	87 696,50	48 626,40	31 952,40	79 392,40	79 565,90	327 233,60

4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022

	2018	2019	2020	2021	2022	Razem
Sprzedaż lokali w roku	10	10	10	10	10	50

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest od następujących czynników:

- ustalenia nowej wysokości udziałów w częściach wspólnych,
- uregulowania sytuacji prawnej najemców,
- środków finansowych najemców.

6. Remonty i modernizacje finansowane będą z wpływów z:

- 1) czynszów za lokale,

- 2) budżetu Gminy,
- 3) ze środków gromadzonych na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych,
- 4) z kredytów pozyskiwanych przez wspólnoty,
- 5) ze środków celowych pozyskanych np. na termomodernizację, usuwanie azbestu i innych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 7. 1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobu – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków zasobu,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 7) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 8) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- 9) koszty rozbiórek budynków.

2. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Do dnia 31 października 2017r. zaległość główna wynosiła 278 753,88zł, co daje przeciętną zaległość na jedn lokal w kwocie 789,67zł.

3. Wysokość wydatków poniesionych w latach 2012-2016

L p.	Rok	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacje lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	Razem wydatki
1.	2012	145 615	294 006	-	160 239	0	599 860
2.	2013	156 833	346 182	-	160 477	0	663 492
3.	2014	145 825	422 859	-	150 119	0	718 800
4.	2015	160 488	277 430	-	154 162	0	592 090
5.	2016	129 836	396 548	-	148 788	0	675 172

4. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

L p	Rok	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacje lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	Razem wydatki
1.	2018	140 000	400 000	200 000	145 000	100 000	985 000
2.	2019	150 000	400 000	200 000	145 000	100 000	995 000
3.	2020	150 000	450 000	250 000	150 000	100 000	1 100 000
4.	2021	160 000	450 000	250 000	150 000	150 000	1 160 000
5.	2022	160 000	470 000	300 000	150 000	150 000	1 230 000

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane mogą być następujące działania:

- 1) w stosunku do lokali mieszkalnych:

- a) ustalenie czynszów na poziomie pozwalającym na pełne pokrycie kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz na pokrycie kosztów bieżących remontów,
- b) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- c) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- d) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach,
- e) weryfikacja sposobu użytkowania lokali,
- f) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego:
 - monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,
 - ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- g) przeznaczenie pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją ustawy – art. 25a, który nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem,
- h) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze,

2. W celu prowadzenia racjonalnego gospodarowania zasobem:

- 1) adaptacja pomieszczeń (budynków) niemieszkalnych na lokale mieszkalne, lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe,
- 2) wykorzystanie terenów mieszkalnych w miejscowym planie zagospodarowania pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w realizacji zadań własnych Gminy w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 3) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz poprawa standardów budynków,
- 4) wykonywanie remontów budynków i lokali mieszkalnych (w ramach opłat czynszowych),
- 5) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia,
- 6) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 7) sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
- 8) pozyskiwanie lokali na rynku wtórnym.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) w art. 21 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład wymienionego zasobu. Powinien on być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Dotychczas obowiązujący program przyjęty przez Radę Miejską w Gniewie Uchwałą nr XXXI/202/13 z dnia 30 stycznia 2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew oraz wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniew dotyczył lat 2013 – 2017 i traci swą ważność z końcem bieżącego roku. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.

Załącznik nr 1 do Uchwały stanowi doprecyzowane zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które zgodnie z art. 21 ust. 3 w/w ustawy określają: 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu, 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, 4) warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, 6) 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) kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Załącznik nr 2 do Uchwały stanowi wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który określa zasady lokalnej polityki w tym zakresie na lata 2018 – 2022. Program ma charakter informacyjny i zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy zawiera: 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 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 wydatków w kolejnych latach, 7) 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, 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.

Dodać należy, że Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Gniew na lata 2016 - 2023 przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/245/17 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 12 kwietnia 2017 r. nie wprowadza delegacji do wprowadzenia zapisów wynikających z art. 21 ust. 3a. Wskazuje on, że: "wdrożenie celów i działań określonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji nie wymaga wprowadzenia zmian w przedmiotowej uchwale. W rozdziale 6 przedmiotowej uchwały dopuszcza się dokonanie zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny z zasobu gminy, stąd przepisy uchwały nie stoją w sprzeczności z kierunkami LPR,,.

Wobec tego, w projekcie niniejszej uchwały nie ma konieczności wprowadzenia zapisów wynikających wprost z LPR.