

**UCHWAŁA NR XXXVIII/205/2020
RADY MIEJSKIEJ W DZIAŁOSZYCACH**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Działoszyce na lata 2021-2025 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Działoszycach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Działoszyce na lata 2021-2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XV/85/2015 Rady Miejskiej w Działoszycach z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Działoszyce na lata 2016-2020 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2016 r. poz. 56).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Działoszyce.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Działoszycach

Bączek Dawid
mgr inż. Dawid Bączek

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Działoszycach

mgr inż. Dawid Bączek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/205/2020

Rady Miejskiej w Działoszycach

z dnia 29 grudnia 2020 r.

Wprowadzenie

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 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 związany z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

W latach 2021-2025 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych gminy. Lokale będące własnością gminy wymagają bieżącej konserwacji i remontów przede wszystkim dachy, elewacje i obróbki blacharskie, częściowo instalacje elektryczne i odgromowe, stolarka okienna i drzwiowa. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce:

Lp.	Adres	Lokale ogółem	w tym			Pow. użytkowa ogółem w m ²
			mieszkania komunalne	wykupione użytkowe	użytkowe	
1.	ul. Pińczowska 1	12	11	1		561,87
2.	ul. Pińczowska 5	6	6	-	-	229,32
3.	ul. Plac Partyzantów 2	10	9	-	1	356,15

4.	ul. Plac Partyzantów 8	4	4	-	-	148,36
5.	ul. Plac Partyzantów 9	2	2	-	-	52,00
6.	ul. Plac Partyzantów 10	4	4	-	-	108,08
7.	ul. Plac Partyzantów 11	5	5	-	-	138,00
8.	ul. Plac Partyzantów 12	5	4	-	1	215,53
9.	ul. Plac Partyzantów 26	5	3	-	2	210,93
10.	ul. Plac Partyzantów 27	4	4	-	-	134,00
11.	ul. Piłsudskiego 7	6	6	-	-	250,98
12.	ul. Piłsudskiego 9	4	4	-	-	135,45
13.	ul. Piłsudskiego 13	3	3	-	-	78,23
14.	ul. Pińczowska 18 GOZ	GOZ	3	-	GOZ	188,17 lok.
15.	Stępcice GOZ	GOZ	2	-	GOZ	97,00 lok.
16.	ul. Kościuszki 15	2	2	-	-	60,00
17.	ul. Moniuszki 1	2	1	-	1	70,00
18.	ul. Krakowska 44	1	1	-	-	35,00
19.	ul. Ogrodowa 7	1	1	-	-	52,00
20.	Stępcice 54	3	1	-	1	105,20
21.	Sancygniów 70	4	4	-	-	90,00
Razem		83	80	1	8	3316,27

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi również lokale mieszkalne oraz lokal użytkowy będący we wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Ogrodowej 6, 6a, 6b, 3 i 4 o łącznej pow. użytkowej 684,34 m², które sukcesywnie będą sprzedawane.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali Większość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się w budynkach, które mają po kilkadziesiąt lat. Mając na uwadze obecny ich stan techniczny jak też konieczność utrzymania zasobów w stałej sprawności, w kolejnych latach planuje się przeprowadzanie konserwacji i remontów.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025 Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy Działoszyce spełniają funkcję mieszkań o charakterze powszechnym. Gmina sukcesywnie zleca inwentaryzację lokali mieszkalnych i budynków w celu skomunalizowania i przygotowania do sprzedaży. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i tam gdzie będzie możliwość zawiązania się wspólnoty mieszkaniowej. Zasady sprzedaży mieszkań regulują odrębne przepisy.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków i lokali. Wieloletnia polityka niskich czynszów reglamentowanych przez państwo doprowadziła do znacznej dewastacji zasobów mieszkaniowych. W gminie Działoszyce czynsz ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określonej - zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) – w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy, z uwzględnieniem zniżek określonych w zamieszczonej poniżej tabeli. Stawka czynszu określona zarządzeniem Burmistrza oraz zniżki tej stawki wynikające z tabeli nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących w zarządach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Działoszyce posiada udziały. Do tych lokali stosuje się stawki czynszu określone w uchwałach wspólnot, z tym że stawki tak określone zwiększa się o 20% z przeznaczeniem na koszty obsługi i inne obowiązkowe zadania należące do właściciela lokalu. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy. Tabela zniżek stawki czynszu ze względu na stan wyposażenia lokalu mieszkalnego dla gminy Działoszyce:

L.p.	Stan wyposażenia lokalu mieszkalnego	% zniżki
1.	Lokal posiadający ciepłą wodę użytkową, centralne ogrzewanie oraz urządzenia wodno-kanalizacyjne	0%

2.	Lokal posiadający centralne ogrzewanie oraz urządzenia wodno-kanalizacyjne	20%
3.	Lokal posiadający urządzenia wodne lub wodno-kanalizacyjne	36%
4.	Lokal nieposiadający żadnych instalacji i urządzeń, o których mowa w pkt 1-3	44%
5.	Najem socjalny lokalu	76%

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025 Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyce. Zasady zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określone są uchwałami zarządu wspólnot mieszkaniowych. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 Podstawowym źródłem finansowania, administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych gminy jest budżet gminy oraz pozyskane środki finansowe.

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 Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach będzie uzależniona od wielkości wpływów środków finansowych z tytułu czynszów oraz środków pochodzących ze źródeł zewnętrznych. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określone są uchwałami zarządu wspólnot mieszkaniowych. Szacowane koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025:

rok	koszty ogółem	w tym:			
		koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów i modernizacji	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	koszty inwestycyjne
2021	50 000	12 000	15 000	5 000	18 000
2022	59 500	13 500	20 000	6 000	20 000
2023	66 500	15 000	20 000	6 500	25 000
2024	70 500	15 000	24 000	6 500	25 000
2025	79 000	16 000	26 000	7 000	30 000

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. W okresie 2021-2025 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków

i lokali mieszkalnych. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami. W przypadku rezygnacji najemcy z chęci wykupu zajmowanego przez niego lokalu komunalnego lub lokalu w istniejących wspólnotach mieszkaniowych przewiduje się możliwość sprzedaży lokalu w drodze przetargu, chociaż najemca nie wyrazi zgody na dobrowolne przekwaterowanie do lokalu zaproponowanego przez gminę. W związku z tym planuje się pozyskiwanie lokali poprzez przekwaterowanie w inne miejsce dotychczasowego najemcy i sprzedaż pozyskanego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu z przeznaczeniem uzyskanych środków na remonty budynków mieszkalnych. Administrowanie lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez pracowników gminy Działoszyce.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/205/2020

Rady Miejskiej w Działoszycach

z dnia 29 grudnia 2020 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszych zasadach.

2. Gmina Działoszyce wydziela lokale socjalne na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Ilekroć jest mowa:

- 1) o zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Działoszyce,
- 2) o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Działoszyce.

§ 2. 1. Gmina Działoszyce wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy i zawiera:

- 1) umowy najmu lokalu,
- 2) umowy najmu socjalnego.

2. Gmina Działoszyce zawiera umowy najmu, o których mowa w ust. 1 pkt 1 na czas nieoznaczony, a umowy najmu socjalnego na czas oznaczony.

Rozdział 2. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Działoszyce

§ 3. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyce.

Rozdział 3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 4. 1. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawiera się umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą być osoby, które zamieszkują w gminie Działoszyce oraz spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują na terenie gminy w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do dochodu zalicza się dochód przeliczony na członka rodziny według zasad obowiązujących przy ustaleniu uprawnień do dodatków mieszkaniowych.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

5. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione wystąpieniem nieprzewidzianych zdarzeń losowych, bądź przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

§ 5. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż jeden rok.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal,
- 2) przestrzega zapisów umowy najmu lokalu,
- 3) utrzymuje lokal w należytym stanie.

4. Przepisy § 4 ust. 2 – 5 stosuje się odpowiednio.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 2) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 3) osobom, które zamieszkiwały na terenie gminy Działoszyce przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat, przed datą umieszczenia w wykazie i spełniają łącznie kryteria określone w § 4 ust. 1.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu.

§ 8. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 10 ust. 2, biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 9. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Miasta i Gminy w Działoszycach.

2. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyce może skreślić osobę z listy, jeżeli:

- 1) dane, od których zależy uprawnienie do przyznania lokalu zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,

2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

3. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,

2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

3. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta i Gminy Działoszycy w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinni wchodzić:

1) przedstawiciel Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Działoszycach,

2) przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy w Działoszycach zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej,

3) przewodniczący organów wykonawczych jednostek pomocniczych gminy, na obszarze której zamieszkują obecnie osoby ubiegające się o najem lokalu.

4. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację) lub wyposażenie techniczne – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Burmistrza Miasta i Gminy Działoszycy.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Burmistrza Miasta i Gminy Działoszycy na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 14. Do dokonywania zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach przepisy §13 stosuje się odpowiednio.

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

§ 15. Osoby wskazane w art. 691 Kodeksu cywilnego pozostające w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca ma możliwość zamieszkania w lokalu mieszkalnym (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 16. Osoby, które na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 15 i § 16 zobowiązane są, bez wezwania, opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie, opuszczenia i wydanie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia wydania lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 8.

Łączenie i podział lokali

§ 18. Zarządca ma prawo przyłączyć zajmowany lokal do innego zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

§ 19. Na terenie gminy Działoszyce nie przewiduje się podziałów lokali, jednak najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 9.

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

§ 20. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem ministra właściwego do spraw budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażony w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;

- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą;
- 6) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z przepisami o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- 7) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 21. Nie przewiduje się przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 22. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Działoszycach
Bogusław Dawid
mgr inż. Dawid Bączek

Uzasadnienie

Konieczność przyjęcia uchwały wynika z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Zgodnie z tym przepisem, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przyjęty uprzednio przez Radę Miejską w Działoszycach Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obowiązywał w latach 2015 - 2020.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Działoszycach

Bączek Dawid
mgr inż. Dawid Bączek