UCHWAŁA NR XXXVIII/ 240/ 2017
RADY GMINY SZYDŁÓW

z dnia 6 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szydłów w latach 2017-2021"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935), art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, Dz. U. z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529) Rada Gminy Szydłów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2017-2021" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXV/ 220/ 2017 Rady Gminy Szydłów z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie w sprawie zmiany „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szydłów w latach 2016-2020" wraz z uchwalonym „Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2016-2020".

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Janusz Juszczak

Załącznik
do Uchwały Nr XXXVIII/ 240/ 2017
Rady Gminy Szydłów
z dnia 6 września 2017 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZYDŁÓW NA LATA 2017 - 2021

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Szydłów został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Szydłów uchwala się na lata 2017 - 2021. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Szydłów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2017-2021. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy odbywać się będzie głównie poprzez rozwój budownictwa jednorodzinnego.

1. Posiadany mieszkaniowy zasób Gminy Szydłów.

Mieszkaniowy zasób Gminy Szydłów, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Szydłów.

Na dzień 31.07.2017 r. w gminnym zasobie mieszkaniowym brak jest lokali socjalnych, natomiast pozostałych lokali mieszkalnych jest dziesięć, które zlokalizowane są w sześciu budynkach. Zestawienie lokali komunalnych wraz z ich położeniem, opisem stanu technicznego oraz powierzchnią użytkową poszczególnych lokali, przedstawia tabela nr 1.

W 2017 roku rozpoczęto prace mające na celu przebudowę i rozbudowę budynku byłej szkoły w Gackach oraz zmianę użytkowania na sześć lokali socjalnych, które zostaną oddane do użytku najprawdopodobniej w 2018 roku. Do momentu stworzenia mieszkań socjalnych, w zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Gminę z zadań ustawowych, w szczególności z obowiązku wskazania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego przyznającego takie uprawnienia osobie eksmitowanej, jako lokale socjalne mogą być wynajmowane inne lokale wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest w tym wypadku okres, na który

jest zawierana umowa najmu oraz stawka czynszu. W przypadku lokali socjalnych wynajmowane są one na czas oznaczony, natomiast stawka czynszu nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.

Tabela nr 1 – Posiadany zasób mieszkaniowy Gminy Szydłów – stan na dzień 31.07.2017 r.

	Lp.	**Miejscowość**	**Rodzaj budynku**	**Ilość lokali**	**Wyposażenie**	**Pow. użytkowa w m^2**	**Stan techniczny**
	1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
Lokale socjalne	*brak lokali socjalnych*						
Pozostałe lokale mieszkalne	1.	Szydłów, ul. Kielecka 15, (Agronomówka)	budynek murowany	3	inst. elektr., wod.- kan., gaz ziemny	56,00	dobry
						56,00	bardzo dobry
						30,00	bardzo dobry
	2.	Szydłów, ul. Kielecka 21	budynek murowany	3	inst. elektr., wod.-kan., c.o., gaz ziemny	43,74	dobry
						74,00	dobry
						29,40	dobry
	3.	Szydłów, ul. Kielecka 32	budynek drewniany	1	inst. elektr., wod.-kan.	49,10	średni
	4.	Potok nr 97b	budynek murowany	1	inst. elektr., wod.-kan.	40,50	dobry
	5.	Szydłów ul. Krakowska 8	budynek murowany	1	inst. elektr., wod. - kan.	37,50	dobry
	6.	Szydłów ul. Targowa 5	budynek murowany	1	inst. elektr., wod. - kan., gaz ziemny, c.o.	32,00	dobry

Źródło: dane własne Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy w Szydłowie.

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

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłów odbywać się będzie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy
i właściwymi przepisami. W latach 2017-2021 nie planuje się sprzedaży żadnych lokali z zasobu Gminy Szydłów.

W okresie obowiązywania Programu podjęte zostały działania mające na celu adaptację na cele mieszkaniowe istniejącego budynku byłej szkoły podstawowej w Gackach poprzez rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania m.in. na sześć mieszkań socjalnych, które przedstawia tabela nr 2. Na rok 2018 planowane jest oddanie do użytku oraz zasiedlenie powstałych lokali socjalnych w Gackach.

Tabela nr 2 - Prognozowane lokale socjalne w zasobie mieszkaniowym Gminy Szydłów.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Ilość lokali	Wyposażenie	Pow. użytkowa w m^2
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1.	Gacki nr 59	budynek murowany	6	inst. elektr., wod.-kan., ogrzewanie poprzez piecokuchnie na paliwo stałe	32,40
					49,04
					53,93
					24,50
					29,28
					29,13

Źródło: dane własne Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy w Szydłowie.

Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych oraz rozpoczętą w 2017 roku inwestycję, mającą na celu stworzenie mieszkań socjalnych w Gackach, na następne lata obowiązywania niniejszego Programu (2018-2021) nie przewiduje się kolejnych inwestycji związanych z modernizacją czy powiększeniem gminnego zasobu. Założenia inwestycyjne oraz plan sprzedaży lokali na lata 2017 - 2021 przewidują, że liczba lokali socjalnych wzrośnie do sześciu, natomiast liczba pozostałych lokali mieszkalnych pozostanie bez zmian i wynosić będzie niezmiennie dziesięć lokali, co obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3 – Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłów na lata 2017-2021.

Rok	Liczba lokali		
	socjalne	**mieszkalne**	**razem**
2017	0	10	10
2018	6	10	16
2019	6	10	16
2020	6	10	16
2021	6	10	16

Źródło: dane własne Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy w Szydłowie.

Szczegółowo stan prognozowanej wielkości zasobu w latach 2018-2021, tj. po stworzeniu mieszkań socjalnych, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej oraz stanu technicznego lokali, przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 – Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłów w latach 2018-2021.

Lata	Lokale socjalne					Pozostałe lokale mieszkalne				
	lp.	położenie	pow. użytkowa	wyposażenie	stan techniczny	lp.	położenie	pow. użytkowa	wyposażenie	stan techniczny
2018-2021	1	Gacki	32,40	inst. elektr., wod.-kan., ogrzewanie poprzez piecokuchnie na paliwo stałe	bardzo dobry	1	Szydłów, ul. Kielecka 15	56,00	inst. elektr., wod.- kan., gaz ziemny	dobry
	2		49,04			2		56,00		bardzo dobry
	3		53,93			3		30,00		bardzo dobry
	4		24,50			4	Szydłów, ul. Kielecka 21	43,74	inst. elektr., wod.-kan., c.o., gaz ziemny	dobry
	5		29,28			5		74,00		dobry
	6		29,13			6		29,40		dobry
						7	Szydłów, ul. Kielecka 32	49,10	inst. elektr., wod.-kan.	średni
						8	Potok 97 B	40,50	inst. elektr., wod.-kan.	dobry
						9	Szydłów, ul. Krakowska 8	37,50	inst. elektr., wod. – kan.	dobry
						10	Szydłów, ul. Targowa 5	32,00	inst. elektr., wod. – kan., c.o., gaz ziemny	dobry

Źródło: dane własne Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy w Szydłowie.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłów odbywać się będzie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami. W latach 2017 - 2021 nie planuje się sprzedaży żadnych lokali z zasobu Gminy Szydłów.

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

4.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Zakres potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy, w tym:

- obowiązek dostarczania lokali socjalnych dla osób objętych eksmisyjnymi wyrokami sądu,
- obowiązek zapewnienia w ramach postępowania egzekucyjnego pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych, którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego
- oraz liczba wniosków o wynajęcie lokalu z gminnego zasobu, złożonych przez mieszkańców Gminy Szydłów.

Na dzień 31.07.2017 r. wszystkie lokale mieszkalne w zasobie (dziesięć mieszkań) są zamieszkałe, w tym siedem lokali wynajętych jest na czas nieoznaczony, a trzy na czas oznaczony. Gmina Szydłów posiada listę osób oczekujących na przydział mieszkania z zasobu - według stanu na dzień 31.07.2017 r. do Urzędu Gminy w Szydłowie wpłynęło pięć wniosków o przydział lokalu socjalnego. W chwili obecnej w zasobie brak jest lokali, które mogły być zostać wynajęte. Złożone wnioski o przydział lokali socjalnych będą rozpatrzone po oddaniu do użytkowania nowo tworzonych mieszkań socjalnych w Gackach.

4.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Szydłów jest zróżnicowany - znajdują się w nim lokale w stanie średnim (jeden lokal), dobrym (siedem lokali) i bardzo dobrym (dwa lokale). Stan techniczny tworzonych lokali socjalnych, po oddaniu do użytku, będzie bardzo dobry (sześć lokali).

Lokale mieszkalne tworzące gminny zasób położone są w budynkach komunalnych wybudowanych po II wojnie światowej. Stan techniczny całych budynków, podobnie jak znajdujących się w nim lokali mieszkalnych, jest średni, dobry i bardzo dobry, i nie zagraża życiu i zdrowi lokatorów.

Każdy z lokali mieszkalnych w zasobie wyposażony jest w instalację elektryczną i instalację wodno - kanalizacyjną. Dwa lokale w Szydłowie - przy ul. Targowej 5 oraz przy ul. Krakowskiej 8 podłączone są do sieci kanalizacji sanitarnej, natomiast pozostałe osiem lokali podłączonych jest do zbiorników bezodpływowych (szambo). Lokale położone w miejscowości Szydłów wyposażone są również w instalację centralnego ogrzewania (cztery lokale) oraz gaz ziemny (siedem lokali). Lokale socjalne w Gackach będą natomiast wyposażone w instalację eklektyczną, wodno - kanalizacyjną do zbiornika bezodpływowego oraz ogrzewanie za pomocą piecokuchni na paliwo stałe.

Ogólnie zatem stan techniczny oraz stan wyposażenia lokali w zasobie jest dobry i bardzo dobry. Szczegółowy opis stanu technicznego i wyposażenia poszczególnych lokali w zasobie (istniejących i prognozowanych) przedstawia tabela powyżej - nr 4.

4.3. Plan remontów i modernizacji.

W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się inwestycji związanych z kapitalnymi remontami i modernizacjami budynków komunalnych oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. W każdym roku wykonywane będą jedynie bieżące konserwacje i naprawy, w miarę posiadanych w budżecie gminy środków finansowych.

Gmina Szydłów przewiduje możliwość wykonania ewentualnych kapitalnych remontów i modernizacji lokali z zasobu, jedynie w sytuacji otrzymania pomocy finansowej z zewnątrz na w/w cel. Obecny stan budżetu gminy oraz wysokość dochodów uzyskiwanych z czynszów najmu, pozwala jedynie na dokonywanie niezbędnych bieżących napraw i konserwacji.

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

5.1. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 22.03.2017 r. (Dz. U. Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27.03.2017 r. poz. 1042) aktualnie obowiązująca na terenie województwa świętokrzyskiego (poza miastem Kielce) wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi 3.249,10 zł. Miesięczne stawki czynszu nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej, tj. 97,47 zł/m^2/rok, co oznacza że stawki czynszu nie mogą przekraczać 8,12 zł/m^2/miesiąc. W chwili obecnej stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego wynosi 31% w/w kwoty.

W związku z powyższym, Gmina Szydłów powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, które zapewniły by samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zatem dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny bowiem pokrywać nie tylko bieżące utrzymanie budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty i modernizacje lokali z zasobu.

5.2. Podstawę ustalania stawek czynszu z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowi stawka bazowa czynszu miesięcznego, ustalana przez Wójta Gminy Szydłów w drodze zarządzenia.

5.3. Stawka bazowa czynszu miesięcznego stanowi stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie gminy i stosowana jest w lokalach mieszkalnych wyposażonych w instalację elektryczną oraz instalację wodno - kanalizacyjną, niezależnie od stanu technicznego lokalu, położenia budynku oraz położenia lokalu w budynku. Czynnikiem różnicującym wysokość stawki czynszu jest wyposażenie lub brak wyposażenia w dodatkowe instalacje, takie jak: gaz ziemny i centralne ogrzewanie,

W przypadku lokali wyposażonych w dodatkowe instalacje, stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- +10 % za wyposażenie w instalację gazową,
- +10 % za wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania.

5.4. Wójt Gminy może w drodze zarządzenia ustalić inne czynniki różnicujące wysokość czynszu ustalonego dla danego lokalu, wykraczające poza katalog przedstawiony w punkcie 5.3, pod warunkiem, że zastosowane warunki i zasady kalkulacji czynszu będą jednolite dla całego zasobu mieszkaniowego.

Ulepszenie lokalu, wykonane za zgodą wynajmującego, na własny koszt i staraniem najemcy, dokonane po objęciu lokalu w najem, nie wpływają na zmianę wysokości stawki bazowej czynszu.

5.5. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5.6. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość udzielania najemcom lokali z gminnego zasobu pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.

5.7. Wójt Gminy może na wniosek najemcy o niskich dochodach, stosować obniżki czynszu w wysokości nie wyższej niż 30% stawki bazowej czynszu. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom:

- których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza kwot kryteriów dochodowych ustalonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.) dla osób posiadających prawo do korzystania ze świadczeń pomocy społecznej oraz
- którzy nie mają zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu.

Wysokość obniżki czynszu zależna jest od wielkości średniego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego i może wynosić 10%, 20% lub 30%, zgodnie z kryterium zawartym w tabeli nr 5.

Tabela nr 5 – Wysokość obniżek czynszu.

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy		**Wysokość obniżki**
dla rodziny	**dla osoby samotnej**	
poniżej 60% najniższej emerytury	poniżej 75% najniższej emerytury	10%
poniżej 40% najniższej emerytury	poniżej 50% najniższej emerytury	20%
poniżej 30% najniższej emerytury	poniżej 40% najniższej emerytury	30%

Źródło: opracowanie własne Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy w Szydłowie.

Obniżek o których mowa powyżej, udziela się na pisemny wniosek najemcy, z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

6. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W obecnym czasie i w przyszłości, mieszkaniowy zasób Gminy Szydłów ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób, znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej, które spełniają warunki niezbędne do przydzielenia im lokalu mieszkalnego z zasobu.

6.1. Warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy:

a) zamieszkanie na terenie gminy Szydłów,

b) brak własnego lokalu mieszkalnego nadającego się do zamieszkania (przez co należy rozumieć lokal w odpowiednim stanie technicznym, nie zamieszkały przez inne osoby),

c) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego:

- do 100% najniższej emerytury na jednego członka rodziny - w gospodarstwie wieloosobowym,
- do 150% najniższej emerytury – dla osoby prowadzącej gospodarstwo jednoosobowe,

d) wielodzietność rodziny,

e) niepełnosprawność jednego członka rodziny,

f) zamieszkanie w lokalu wymagającym opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia , tj. w lokalu nie nadającym się do zamieszkania ze względu na stan techniczny,

g) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,

h) pozbawienie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w drodze wypowiedzenia umowy najmu w przypadku przeznaczenia lokalu na cele organów państwowych lub zadania statutowe gminy,

i) potrzeba wskazania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego przyznającego takie uprawnienie osobie eksmitowanej,

j) prawo do lokalu zamiennego, które Gmina ma obowiązek dostarczyć zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,

k) posiadanie przed dniem wejścia w życie niniejszego programu, umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Szydłów, zawartej na czas nieoznaczony opróżnionego na czas przebudowy/modernizacji zajmowanego lokalu.

6.2. Warunki przydziału lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

Osoba ubiegająca się o przydział lokalu z zasobu Gminy Szydłów musi obligatoryjnie spełniać warunki, o których mowa w pkt. 11.1 lit. a), b) i c). Dodatkowym kryterium ubiegania się o przydział mieszkania jest spełnienie przynajmniej jednego z warunków określonych w lit. d), e), f), g), h), i), j), k).

Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony, na wniosek osoby ubiegającej się o taki lokal.

Lokale socjalne mogą być wynajmowane jedynie na czas oznaczony na okresy nie dłuższe niż 5 lat. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu socjalnego na czas oznaczony, w przypadku spełnienia kryteriów

przydziału takiego lokalu.

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

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony będzie przysługiwało osobie, która będzie spełniała największą ilość warunków, o których mowa w pkt. 11.1, przy czym w przypadku spełnienia tych samych warunków, kwalifikujących do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy, kryterium rozstrzygającym komu zostanie przydzielony lokal z zasobu, będzie wysokość dochodu miesięcznie na jednego członka rodziny.

Uprawnionymi do najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są osoby, które spełniają przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu,
- są bezdomne,
- po osiągnięciu pełnoletniości opuszczają domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, pod warunkiem złożenia wniosku nie później niż 12 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletniości,
- znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełniają warunki, o których mowa w pkt. 11.1 lit. a), b) i c).

6.4. 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.

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, możliwa będzie:

- z urzędu - w przypadku gdy zajmowany przez najemcę lokal Gmina zamierza przeznaczyć na inny cel publiczny lub
- na wniosek najemcy zainteresowanego zamianą lokalu na inny lokal z zasobu.

Wniosek najemcy powinien zawierać wyjaśnienie konieczności dokonania takiej zamiany. Zamiana lokalu na wniosek możliwa będzie w przypadku:

- zmniejszenia ilości członków rodziny i chęci zamiany na lokal o mniejszej powierzchni,
- zwiększenia ilości członków rodziny i chęci zamiany na lokal o większej powierzchni,
- choroba lub niepełnosprawność członka rodziny i chęć zamiany na lokal położony na parterze,
- chęć zamiany na lokal o lepszym stanie technicznym.

Zamiana lokali opisana powyżej będzie możliwa jedynie w sytuacji, gdy w zasobie będzie wolny lokal, spełniający wymagania osoby chcącej dokonać zamiany oraz w sytuacji gdy o zamianę poprosi dwóch najemców i złożą oni zgodny wniosek o zamianę lokali z zasobu.

Gmina Szydłów nie przewiduje możliwości dokonywania zamian lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego na lokale z innych zasobów.

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

Zainteresowany wynajęciem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego

zasobu Gminy Szydłów składa wniosek o wynajęcie lokalu do Urzędu Gminy w Szydłowie. Nie określa się wzoru wniosku o najem lokalu z zasobu.
Wnioski o najem lokali z zasobu rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Szydłów na podstawie dostarczonych przez wnioskodawcę dokumentów.
Kryteria brane pod uwagę przy rozpatrywaniu i załatwianiu w/w wniosków opisane zostały w pkt. 11.1, 11.2 oraz 11.3. W sprawach skomplikowanych lub budzących wątpliwość dopuszcza się zasięgania opinii z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szydłowie, w celu lepszego rozeznania sytuacji rodzinnej i finansowej wnioskodawcy.
Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy najmu zawieranej pomiędzy Najemcą a Wynajmującym, którego reprezentuje Wójt Gminy.

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

Właściciel może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami pozostałymi w lokalu po śmierci najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub z osobami pozostałymi w lokalu, po opuszczeniu go przez najemcę i jego wymeldowaniu, jeżeli spełnią łącznie następujące warunki:

- zamieszkiwały z najemcą nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 ostatnich lat,
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- nie występuje zadłużenie lokalu z tytułu czynszu najmu i opłat,
- spełniają kryteria określone w punktach 6.1 i 6.2 niniejszego programu.

6.7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.

Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 mogą być oddane w najem za opłatę czynszu wolnego.
O kryteriach przydziału takiego lokalu decyduje Wójt Gminy Szydłów.
W chwili obecnej w gminnym zasobie brak jest lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.

7. 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.

Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy prowadzony jest zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy wykonywany jest przez Wójta Gminy Szydłów. W latach 2017-2021 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- prowadzeniu ewidencji zasobu mieszkaniowego wraz z najemcami,
- zawieraniu i wypowiadaniu umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, z uwzględnieniem zasad określonych przez Wójta Gminy Szydłów oraz uchwał Rady Gminy Szydłów,

- utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym oraz zapewnieniu jego właściwej eksploatacji,
- prowadzeniu bieżących napraw, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu,
- naliczaniu należności od najemców, ich pobieraniu i rozliczaniu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- bieżącym administrowaniu nieruchomościami,
- współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Za podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2017-2021 przyjmuje się:

- wpływy z czynszów najmu lokali z zasobu,
- środki finansowe z budżetu Gminy Szydłów oraz
- środki zewnętrzne, ale jedynie w przypadku ich dostępności i racjonalności pozyskania.

W latach 2017-2021 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu,
w związku z czym nie będzie wpływów do budżetu z tego tytułu.

Planowane wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6 – Planowe wpływy z czynszów najmu na lata 2017-2021.

Rok	Planowane wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych	Planowane wpływy z czynszów najmu lokali socjalnych	Planowane wpływy z czynszów najmu lokali z zasobu ogółem
2017	11 500,00 zł	0,00 zł	**11 500,00 zł**
2018	11 500,00 zł	3 000,00 zł	**14 500,00 zł**
2019	11 500,00 zł	3 000,00 zł	**14 500,00 zł**
2020	11 500,00 zł	3 000,00 zł	**14 500,00 zł**
2021	11 500,00 zł	3 000,00 zł	**14 500,00 zł**

Źródło: dane własne Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy w Szydłowie.

9. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

W okresie obowiązywania Programu, w każdym roku przewidziane są wydatki rzędu 25.000,00 zł rocznie na koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które to wydatki związane są m.in. z opłatami za energię elektryczną, ogrzewanie części wspólnych, podatki oraz ubezpieczenie nieruchomości.

W każdym roku przewiduje się wydatki po około 10.000,00 zł na przeprowadzanie bieżących remontów i drobnych modernizacji w/w lokali i budynków.

Koszty związane z zarządem nieruchomościami to średnio 5.000,00 zł rocznie i związane są one z wynagrodzeniem pracowników, którzy wśród swoich obowiązków posiadają zadania związane z zarządem mieszkaniowym zasobem gminy.

W roku 2017 planowana jest inwestycja wysokości około 1.000.000,00 zł na przebudowę budynku byłej szkoły w Gackach i zmianę jej sposobu użytkowania na mieszkania socjalne. W latach 2018-2021 nie przewiduje się tak dużych wydatków inwestycyjnych.

Planowane wydatki w poszczególnych latach, w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne, przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 – Planowe wydatki na lata 2017-2021.

Rodzaj wydatków	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	25 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł
Koszty remontów i modernizacji lokali	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Wydatki inwestycyjne	1 000 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Źródło: dane własne Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy w Szydłowie.

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

10.1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zasób mieszkaniowy posiadany przez Gminę Szydłów jest niedużym zasobem - w chwili obecnej znajduje się w nim 10 lokali mieszkalnych, a od 2018 r. przybędzie dodatkowo 6 lokali socjalnych. W celu jak najbardziej racjonalnego wykorzystania posiadanego zasobu, proponuje się zastosowanie następujących rozwiązań:

- polepszenie współpracy między pracownikiem zajmującymi się zawieraniem umów najmu a pracownikiem odpowiedzialnymi na naliczanie i egzekwowanie należności z tytułu czynszów najmu i opłat za media,

- bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia skutecznego, a tym samym regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w tym m.in.:
  - jak najszybsze reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności,
  - przeprowadzanie rozmów z najemcami, w celu określenia nich sytuacji finansowej i rodzinnej,
  - podjęcie działań mających na celu udzielenie pomocy najemcy, np. poprzez odroczenie spłaty lub jej rozłożenie na raty,
  - pomoc w uzyskaniu pomocy z GOPS.

- kontrola sposobu użytkowania lokali - czy jest zgodny z umową i czy nie został podnajęty osobie trzeciej bez zgody wynajmującego,
- ustalanie czy najemca nie posiada tytułu do innego lokalu mieszkalnego, nadającego się do zamieszkania.

10.2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W sytuacji przeprowadzania remontów i modernizacji lokali i budynków, znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym, najemcom tychże lokali zostaną przydzielone lokale zastępcze, jeśli w zasobie będą wolne lokale do zasiedlenia.

10.3. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z planowaną sprzedażą lokali.

W latach 2016-2020 nie planuje się sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. W sytuacji wystąpienia nagłej konieczności przeznaczenia lokali z zasobu do sprzedaży, najemcom tychże lokali będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa zakupu wynajmowanego lokalu lub zostaną im przydzielone lokale zastępcze, jeśli w zasobie będą wolne lokale do zasiedlenia.