

Projekt

z dnia 22 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PROSZOWICACH**

z dnia 30 października 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy
Proszowice na lata 2026-2030 oraz zasad wynajmowania lokali
mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Proszowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15,
art. 40 ust. 1 art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.),
art. 21 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U.
z 2023 r., poz. 725), Rada Miejska w Proszowicach uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Proszowice na lata 2026-2030 w brzmieniu załącznika nr 1 niniejszej uchwały, stanowiącego jej integralną część.

2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Proszowice w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały, stanowiącego jej integralną część.

§ 2.

Traci ważność Uchwała Nr XXX/247/2021 Rady Miejskiej w Proszowicach z dnia 19 stycznia 2021 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021-2025 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Proszowice (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2021 r., poz. 530).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Proszowice.

§ 4.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Proszowicach
z dnia 30 października 2025 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Proszowice na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Proszowice

1. Tabela przedstawiająca stan mieszkaniowego zasobu Gminy Proszowice z podziałem na mieszkania komunalne i mieszkania socjalne oraz ze względu na własność.

		ilość lokali	ilość lokali	ilość lokali	lokale z C.O.	lokale z C.O.	lokale z C.O.
		ogółem	własność	gminnych	ogółem	własność	Gmina
Mieszkania Komunalne	Kopernika 1	60	54	6	60	54	6
	Partyzantów 33	105	94	11	105	94	11
	Królewska 60	75	71	4	75	71	4
	Królewska 70	60	48	12	50	42	8
	Królewska 72	60	53	7	52	47	5
	Królewska 24	33	32	1	32	31	1
	Królewska 24a	18	17	1	18	17	1
	Królewska 24b	18	17	1	18	17	1
	3 Maja 61	16	14	2	16	14	2
	3 Maja 63	16	13	3	16	13	3
	3 Maja 65	16	10	6	16	10	6
	Brodzińskiego 7	6	5	1	6	5	1
	Kościuszki-Jagiełły 2 *	14	12	2	14	12	2
	Szpitalna 3	-	-	-	-	-	-
	Kościelec 18	-	-	-	-	-	-
	Ostrów 1	-	-	-	-	-	-
Mieszkania Socjalne/ tymczasowe	Bobin 24 *	2	-	2	-	-	-
	Szreniawa - Czworaki	1	-	1	-	-	-
	Razem:	500	440	60	478	427	51
	Kowala 40	5	-	5	-	-	-
	Kościuszki 11	4	-	4	-	-	-
Mieszkania Socjalne/ tymczasowe	Bobin 26 *	14	-	14	-	-	-
	Łaganów 100	2	-	2	-	-	-
	Łaganów 54	1	-	1	-	-	-
	Gniazdowice 7A	1	-	1	-	-	-
	Opatkowice 35	4	-	4	-	-	-
	Więckowice 62	1	-	1	-	-	-
	Razem:	32	0	32	0	0	0
Uwagi: * Kościuszki – Jagiełły 2 – indywidualne ogrzewanie gazowe * Bobin 24-26 – indywidualne ogrzewanie elektryczne							

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2026 - 2030

W latach 2026 - 2030 nie planuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy, a jedynie utrzymanie już istniejącego zasobu w należyтым stanie technicznym. Gmina będzie jednak dążyła do pozyskania nowych mieszkań przy udziale inwestorów zewnętrznych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, która będzie prowadzona w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

2. Niektóre wspólnoty mieszkaniowe, jak wykazuje dotychczasowe doświadczenie wpłacają pieniądze na fundusz remontowy i deklarują działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynku, m.in. wymianę pokryć dachowych, pionów elektrycznych, gazowych i wodno – kanalizacyjnych. Gmina będzie partycypować w remontach budynków w zakresie określonym uchwałami wspólnot.

3. Remonty mogą być również wspierane środkami finansowymi Rad Osiedlowych.

4. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego ze środków budżetu Gminy z podziałem na lata 2026 - 2030:

2026

Opatkowice 35

Remont dachu budynku (remont konstrukcji dachu (ewentualna wymiana na nową), remont pokrycia dachu, remont orywnowania, obróbek blacharskich)

Remont stropu i ścian zewnętrznych (ściany spękane, posiadające liczne ubytki, odspojenia części cegieł w murze) wraz z termomodernizacją budynku

2027

Bobin 26

Remont elewacji połączony z termomodernizacją, wymiana pozostałej stolarki okiennej (do wymiany jedno okno w łazience wspólnej, okna piwniczne), obróbki blacharskie balkonów (balkony skorodowane), remont kominów.

Więckowice 62

Ocieplenie ścian, ocieplenie kominów, remont kominów

2028

Gniazdowice 7a

Remont budynku (wymiana orywnowania na budynku która obecne jest za krótkie

w stosunku do pokrycia dachowego, pofalowane bez należytego spadku, wymiana pokrycia dachowego na przybudówce)

Bobin 26

Remont klatki schodowej, korytarza w części socjalnej , wymiana stolarki drzwiowej (drzwi wejściowe do części socjalnej)

2029

Szreniawa

Wymiana pokrycia dachowego (obecnie pokrycie jest z azbestu).

Gniazdowice 7a

Wykonanie opaski wokół budynku

2030

ul. Kościuszki 11

Docieplenie ścian budynku

Gniazdowice 7a

Remont pokrycia dachu (malowanie)

Bobin 26

Wyburzenie budynku dawnej hydroforni oraz wyburzenie budynku gospodarczego (stodoły).

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali w latach 2026-2030

Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na zasadach określonych w Uchwale Nr XXIX/235/2020 Rady Miejskiej Proszowice z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie zasad zbycia na rzecz najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Proszowice (Dz.Urz.Woj.Małop. z 2020 r., poz. 8782).

Rozdział 4.

Zasady ustalania stawek czynszu

1. Burmistrz Gminy i Miasta Proszowice ustala w drodze Zarządzenia obowiązujące stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną pomieszczeń i elementów przeznaczonych do wspólnego używania,

2) oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. dostaw do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokali nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Zmiany czynszu dokonywane będą w okresach nie krótszych niż jeden rok, na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

4. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy podany w książeczkach opłat czynszowych.

5. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu

1. Administrowanie i zarządzanie lokalami mieszkaniowymi w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy w zakresie określonym umową wykonują upoważnione przez Gminę podmioty posiadające odpowiednie uprawnienia, wyłonione w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Zasady i sposób zarządzania określa aktualnie obowiązująca umowa zawarta pomiędzy Gminą i podmiotem administrującym w jej imieniu lokalami mieszkalnymi.

3. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi nie objętymi umową o administrowanie z innym podmiotem sprawuje Burmistrz Gminy i Miasta Proszowice.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Z opłat czynszowych prowadzone są:

- a) bieżąca eksploatacja, remonty i konserwacje,
- b) koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi.

2. Udział Gminy w finansowaniu kosztów prac remontowych i modernizacyjnych - remonty i modernizacje budynków (zgodnie z planem remontów określonym w rozdziale 2. ust. 4.).

3. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030, dokonywane będzie z uzyskanych opłat czynszowych.

4. Wysokość wydatków zatwierdzi Rada Miejska, przy podejmowaniu Uchwały budżetowej Gminy na kolejny rok, uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali oraz koszty zarządu nieruchomości i wydatki inwestycyjne – przewidziane w niniejszym programie.

Rozdział 7.

Zasady wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. W ramach racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, Gmina będzie czyniła starania o pozyskanie lokali socjalnych poprzez wydzielenie ich z posiadanego zasobu.

2. Przyjmuje się program pozyskania lokali socjalnych z lokali uzyskanych po przeprowadzonych postępowaniach sądowych o eksmisję.

3. Przyjmuje się następujący program zagospodarowania lokali komunalnych:

- a) lokale komunalne pozyskane po przeprowadzonych eksmisjach, mogą zostać przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu,
- b) środki uzyskane ze sprzedaży lokali, będą przeznaczane na utrzymanie i remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

CZĘŚĆ I.

Zasady wynajmowania lokali

Niniejsze zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, który tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność albo pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy.

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy uznaje się:

- a) osoby, posiadające stałe zameldowanie na terenie Gminy Proszowice;
- b) osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, za wyjątkiem osób zamieszkujących w pomieszczeniach nie spełniających warunków na stały pobyt ludzi, w lokalach gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- c) osoby, których średni dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie jednego roku poprzedzającego datę rozpatrzenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 150% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym oraz 115% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi.

2. Warunki wymienione w ust. 1, muszą być spełnione łącznie.

3. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się wg aktualnych przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajęte również osobom, które:

- a) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, jeżeli osoba ta posiada już umowę najmu lokalu mieszkalnego przyległego do pomieszczeń nadbudowanych, rozbudowanych lub adaptowanych;
- b) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości pod warunkiem, że osoby te pochodzą z terenu Gminy Proszowice lub wychowywały się w rodzinach zastępczych na terenie Gminy Proszowice.

- c) przekazują dotychczas zajmowany lokal (nie znajdujący się w zasobach Gminy) w zamian za lokal będący w mieszkaniowym zasobie Gminy;
- d) utraciły mieszkania lub zostały pozbawione możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego w związku z klęską żywiołową, katastrofą, pożarem lub innym nieprzewidzianym zdarzeniem losowym.

5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które znajdują się w kolejności na istniejącej liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego, zgodnie z Częścią II ust. 4 lit. b. Nie dotyczy to sytuacji określonych w w/w ust. 4 lit. b-d.

6. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkaniowego może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Stosowanie oraz wysokość kaucji zabezpieczającej może zostać wprowadzone Uchwałą Rady Miejskiej w Proszowicach.

7. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wydzielone jako lokale socjalne powinny spełniać co najmniej następujące warunki:

- a) powierzchnia pokoju przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², natomiast w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego powierzchnia ta nie może być mniejsza niż 10 m²,
- b) minimalne wymagania, które musi spełniać lokal socjalny:
 - posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby pomieszczenia te znajdowały się poza budynkiem,
 - posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
 - posiadać możliwość ogrzewania,
 - posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
 - zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

8. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu wg następującego pierwszeństwa:

- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- b) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, mieszkają w trudnych warunkach i znalazły się w niedostatku, tj. jeżeli średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;

9. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony (na okres nie dłuższy niż 3 lata) z możliwością przedłużenia umowy najmu – w uzasadnionych sytuacjach, których przyczyny nie leżą po stronie najemcy. Decyzję o przedłużeniu umowy najmu podejmuje Burmistrz na wniosek najemcy lokalu socjalnego.

CZĘŚĆ II.

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

1. Wnioskodawca ubiegający się o najem lokalu, składa wniosek do Urzędu Gminy i Miasta w Proszowicach wraz z wymaganymi dokumentami.

2. Wniosek wraz z załącznikami podlega weryfikacji pod względem formalnym i merytorycznym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza. Po pozytywnej weryfikacji wniosku, członkowie Komisji przeprowadzają wizję lokalną celem potwierdzenia deklarowanej we wniosku sytuacji mieszkaniowej i sporządzają na tą okoliczność protokoły z kontroli.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wniosek po przeprowadzeniu weryfikacji punktowej, wprowadzonej Zarządzaniem Burmistrza.

4. Wniosek zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, rozpatruje Burmistrz Gminy i Miasta, podejmując rozstrzygnięcia stwierdzające:

- a) prawo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a w przypadku lokali socjalnych na czas oznaczony,
- b) o wpisaniu Wnioskodawcy na listę oczekujących z kolejnym numerem. Przy czym wpisanie na listę oczekujących następuje w przypadku uzyskania co najmniej 25% z maksymalnej ilości punktów możliwych do uzyskania,
- c) brak uprawnienia do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

5. Rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy określone w/w ust. 4, podaje się do wiadomości publicznej przez zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

6. W terminie 14 dni od dnia podania do wiadomości publicznej rozstrzygnięć Burmistrza, wnioskodawcy uprawnieni są do wnoszenia odwołań, skarg i zastrzeżeń.

7. Burmistrz Gminy rozpatruje wniesione odwołania i zastrzeżenia w terminie do 14 dni po upływie terminu określonego w/w ust. 6. Po rozpatrzeniu odwołań i zastrzeżeń Burmistrz Gminy wydaje ostateczne rozstrzygnięcie.

8. Po wydaniu rozstrzygnięcia w zakresie określonym w/w ust. 4-7,

Burmistrz Gminy zawiera za pośrednictwem zarządcy lokalu umowę najmu lokalu oraz publikuje listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

9. Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oferowanego Wnioskodawcy, powoduje skreśleniem z listy oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

10. Tryb postępowania określony w/w ust. 6-8 nie dotyczy osób uprawnionych, o których mowa w Części I ust. 4 „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”.

CZĘŚĆ III.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

1. Określa się zasady zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy ich najemcami:

- a) zamiana lokali mieszkalnych, wymaga zgody Burmistrza Gminy i Miasta Proszowice w formie pisemnej,
- b) warunkiem uzyskania zgody Burmistrza, jest nie zaleganie Najemców w uiszczaniu czynszów i opłat,
- c) wyrażenie zgody następuje na wspólny wniosek Najemców,
- d) warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zasięgnięcie opinii Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

2. Określa się zasady zamian pomiędzy najemcami lokali, należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- a) zamiana lokali mieszkalnych wymaga zgody Burmistrza Gminy i Miasta Proszowice w formie pisemnej,
- b) warunkiem uzyskania zgody Burmistrza, jest nie zaleganie przez Najemcę lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Gminy oraz osoby zajmującej lokal w innych zasobach w uiszczaniu czynszów i opłat, a także brak innych obciążeń, np. obciążenia hipotecznego lokalu mieszkalnego własnościowego lub spółdzielczego,
- c) wyrażenie zgody następuje na wspólny wniosek Zainteresowanych,
- d) warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zasięgnięcie opinii Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, a w przypadku „Małych Wspólnot” zasięgnięcie opinii wszystkich członków Wspólnoty.

CZĘŚĆ IV.

Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², oddaje się w najem po przeprowadzeniu przetargu. Do przetargu mogą przystąpić tylko osoby spełniające warunki opisane w Części I „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”.

2. Wywoławczą stawkę czynszu ustala się na 150% stawki czynszu określonej w Zarządzeniu Burmistrza w sprawie podwyżek stawek czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Proszowice.

CZĘŚĆ V.

Zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

1. Zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, może nastąpić tylko na czas oznaczony i za zgodą Burmistrza Gminy z osobami, których ze względu na posiadane kwalifikacje, zatrudnienie w Gminie lub jej jednostkach organizacyjnych jest niezbędne.

2. Do umów określonych w/w ust. 1, stosuje się zasady dotyczące najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy zawieranych na czas nieoznaczony.

CZĘŚĆ VI.

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

1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem oraz osobami przysposobionymi przez najemcę lokalu, a także z osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli:

- a) dotychczasowy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- b) dotychczasowy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych, nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z ww. osobami jest nie zaleganie w uiszczaniu należności z tytułu korzystania z lokalu, zamieszkiwanie z najemcą co najmniej 5 lat, licząc wstecz od dnia pozostawienia lokalu przez najemcę oraz nie posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu.

3. W przypadku śmierci najemcy, wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, posiadały

stałe zameldowanie i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej ostatnich 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a także nie zalegają w uiszczaniu czynszu i opłat z tytułu korzystania z lokalu.

4. Lokale stanowiące własność Gminy mogą być ponownie oddane w najem osobom, które utraciły tytuł prawny do ich zajmowania w związku z zaległościami wynikającymi z nieuiszczania należności z tytułu korzystania z lokalu, a które przed wykonaniem eksmisji, uregulowały te zaległości wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami sądowymi.

Obowiązujące przepisy prawa:

- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- Kodeks cywilny,
- Kodeks postępowania cywilnego,
- Zarządzenie Burmistrza o powołaniu członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- Regulamin Pracy Komisji Mieszkaniowej,
- Zarządzenie Burmistrza o punktacji,
- Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji,
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Program ten określa w szczególności prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu, analizę potrzeb i plan remontów, zasady polityki czynszowej, a także sposób zarządzania lokalami. Poprzedni „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Proszowice na lata 2021–2025” został uchwalony uchwałą Nr XXX/247/2021 Rady Miejskiej w Proszowicach z dnia 19 stycznia 2021 r. W związku z upływem okresu jego obowiązywania, konieczne jest przyjęcie nowego dokumentu obejmującego lata 2026–2030.

Nowy program został opracowany z uwzględnieniem: - aktualnych przepisów prawnych, w tym przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o samorządzie gminnym, - aktualnego stanu technicznego i ilościowego zasobu mieszkaniowego Gminy, potwierdzonego w Raportach o stanie Gminy, - potrzeb społecznych, w szczególności dotyczących osób oczekujących na przydział lokali komunalnych i socjalnych.

Celem programu jest zapewnienie ciągłości i stabilności prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej, w tym: - racjonalne planowanie remontów i modernizacji lokali, - prowadzenie przejrzystej polityki czynszowej, - skuteczna gospodarka pustostanami, - utrzymanie odpowiedniej liczby lokali socjalnych/tymczasowych, - poprawa warunków mieszkaniowych.

Przyjęcie uchwały jest niezbędne do prawidłowego wykonywania przez Gminę ustawowych obowiązków oraz zapewnia podstawę prawną do podejmowania działań organizacyjnych i finansowych w perspektywie 2026–2030.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i celowe.