



Pogorzela, dn. 15.07.2024 r.

RG.0003.11.2024

**Szanowny Pan
Robert Jakubiak
Radny Rady Miejskiej w
Pogorzeli**

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 02.07.2024 r. (data wpł. 03.07.2024 r.) wyjaśniam:
Ad 1. Aby ubiegać się o lokal komunalny wnioskodawca musi złożyć wniosek, w którym są zawarte m.in. dane dotyczące członków rodziny, we wniosku opisywana jest aktualna sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy. Wnioskodawca musi uzasadnić swój wniosek oraz załączyć zaświadczenie o zarobkach wszystkich członków rodziny. Komisja mieszkaniowa może również wziąć pod uwagę stan zdrowia wnioskodawcy oraz członków jego rodziny- na podstawie odpowiednich dokumentów.

Ad 2. Wnioskodawca musi złożyć zaświadczenia o zarobkach brutto (pomniejszone o podatek dochodowy i składki na Zakład Ubezpieczeń Społecznych) z ostatnich 3 miesięcy- wszystkich członków rodziny. Czynsz zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) ustalany jest stawką za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Stawka czynszu ustalona jest Zarządzeniem Burmistrza Pogorzeli z dnia 16 listopada 2023 r. Nr 69/2023 i wynosi 4,69 zł za 1 m². Od w/w stawki obowiązując następujące obniżki:

- 10%- za brak ciepłej wody,
- 10%- za brak C.O.,
- 10%- za brak łazienki lub WC,
- 10%- za brak instalacji wod.-kan.,
- 10%- za położenie (dot. budynków położonych na terenie wsi).

Ad 3. Organ może zorganizować procedurę odpracowania zaległości czynszowych w formie dobrowolnych świadczeń rzeczowych na podstawie umowy cywilnoprawnej, ale nie może nałożyć takiego obowiązku.

Ad 4. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu



gminy na czas oznaczony może być zawarta tylko w przypadku mieszkań socjalnych, a takimi gmina nie dysponuje. Zgodnie z w/w ustawą Gmina może kontrolować nie częściej niż raz na 2,5 roku dochody lokatorów i w uzasadnionych przypadkach zwiększyć wysokość czynszu, ale nie może pozbawić lokatora mieszkania. Aby zasadnym było kontrolowanie dochodów należałoby ustalić próg dochodowy, który uprawnia do wynajęcia mieszkania, a w naszej gminie nie jest on ustalony, gdyż przy przyznawaniu mieszkań brano pod uwagę nie tylko dochody, ale też inne czynniki- w dużej mierze czynnikiem tym była obecna w momencie rozpatrzenia wniosku sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy.

Ad 5. Zgodnie z tym co udało mi się ustalić, takie kontrole nie były przeprowadzane. Jeśli natomiast są znane przypadki w których lokal jest użytkowany niezgodnie z umową, a więc podnajmowany lub przekazywany osobom trzecim do korzystania proszę o informację.

Ad 6. Gmina stara się być w kontakcie z lokatorami oraz współpracować w zakresie remontów przeprowadzanych w mieszkaniach. Promujemy postawę, w której lokator partycypuje w nakładach pracy oraz nakładach finansowych przeprowadzonego remontu mieszkania.

Zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków jest na bieżąco kontrolowane. W miesiącu maju średnie zużycie energii elektrycznej dla części wspólnej jednego budynku komunalnego wynosiło 12,3 kWh.

Ad 7. Na dzień dostarczenia zapytania gmina nie posiada wolnego mieszkania komunalnego.

Ad 8. Mieszkanie komunalne tak jak i inne budynki przeznaczone na pobyt ludzi powinny spełniać warunki zawarte w ROZPORZĄDZENIU MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie ma jasno określonych standardów dla mieszkań komunalnych. Trudno określić najgorsze i najlepsze mieszkanie w zasobach gminy Pogorzela, gdyż dla jednego mieszkańca ważny jest metraż danego mieszkania, dla innego będzie to sposób ogrzewania. W mieszkaniowym zasobie Gminy Pogorzela mamy bardzo zróżnicowane mieszkania pod względem metrażu, stanu budynków jak i ogrzewania. Należy nadmienić, że budynki tworzące mieszkaniowy zasób gminy są budynkami dawno wybudowanymi. Posiadamy tylko jeden budynek, który został docieplony i posiada ogrzewanie gazowe. Stawki czynszu opisane w punkcie 2.

Ad 9. Dużą ilością mieszkań Gmina Pogorzela dysponuje już od wielu lat, jest to sytuacja którą ciężko zmienić i jest procesem długofalowym, gdyż osoby zamieszkujące dane budynki są w różnej sytuacji finansowej, wielu z tych osób nie stać na wykup mieszkania, natomiast Gmina nie może zerwać umowy i pozbawić ludzi jedynego lokum jakie posiadają.

Ad 10. Formami aktywizacji osób bezrobotnych zajmuje się Powiatowy Urząd Pracy w Gostyniu, z którym Urząd Miejski w Pogorzeli współpracuje w celu aktywizacji osób bezrobotnych. W Urzędzie są organizowane staże, prace interwencyjne oraz prace społecznie użyteczne. Nie jesteśmy w stanie odpowiedzieć na pytanie czy zmniejszając podaż mieszkań zmniejszylibyśmy na nie popyt. Popyt na mieszkania komunalne jest cały czas- świadczą o tym złożone wnioski. Nie każdy wnioskodawca składający wniosek otrzyma lokum.

Ad 11. Proszę doprecyzować o jaki wydział Panu chodzi, gdyż pomocą społeczną zajmuje się Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, natomiast sprawami mieszkaniowymi, nie zajmuje się wydział, a samodzielna jednostka ds. gospodarki komunalnej, mieszkaniowej,



budownictwa i gospodarki przestrzennej we współpracy z samodzielną jednostką ds. gospodarki komunalnej i drogownictwa.

BURMISTRZ
Daria Wyzuj
mgr inż. Daria Wyzuj