



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 7 września 2015 r.

Poz. 5195

UCHWAŁA NR XII/81/15 RADY GMINY W DRWINI

z dnia 27 sierpnia 2015 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drwinia na lata 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r poz. 150) **Rada Gminy w Drwinia**

§ 1. 1. Uchwała „**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drwinia w latach 2015-2019**” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Drwinia stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drwinia

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIV/143/08 Rady Gminy w Drwinia z dnia 29 grudnia 2008 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2009-2014 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Drwinia

Roman Gołębiowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/81/15
Rady Gminy w Drwinia
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drwinia w latach 2015-2019.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drwinia został opracowany stosownie do postanowień art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.Dz. U. Z 2014r. poz.150 z późn. zm.)

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drwinia na lata 2015 – 2019. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowana 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
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekroć program odwołuje się, bez bliższego określenia do przepisów ustawy, należy przez nią rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz.150 z późn. zm.).

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się na:

- 1) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
- 2) jako lokale mieszkalne dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 3) lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, w pierwszej kolejności dla pracowników oświaty, i na rzecz pracowników służby Zdrowia.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących jej własność :

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy oraz stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 15 maja 2015r. przedstawia tabela nr 1

3. W mieszkaniowym zasobie Gmina obecnie nie posiada lokali socjalnych. Obowiązek Gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych zostanie wypełniony poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację obiektów niemieszkalnych będących własnością Gminy na lokale mieszkalne, oraz budowa nowych lokali socjalnych.

TABELA Nr 1.

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY DRWINIA

L p.	miejsowość	Lokalizacja lokali mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²	Stan techniczny	Instalacje
1.	GROBLA	Dom Nauczyciela	4	1) 56m ² 2) 56m ² 3) 56m ² 4) 56m ²	Dobry dobry dobry dobry	Wod-kan we wszystkich lokalach co w 1 lokalu
2.	DZIEWIN	Dom nauczyciela	3	1) 62,08m ² 2) 41,59m ² 3) 41,59m ²	Dobry dobry	Wod-kan,co we wszystkich lokalach
3.	ŚWINIARY	Dom nauczyciela	2	1) 42m ² 2) 42m ²	dobry	wod-kan
4.	WOLA DRWIŃSKA	W budynku szkolnym	1	1) 75m ²	dobry	wod-kan
5.	NIEDARY	W budynku szkolnym	1	1) 69m ²	średni	wod-kan
6.	DZIEWIN	Ośrodek zdrowia (w użyczeniu)	1	1) 18,24m ²	Dobry - pomieszczenie wypoczynkowe	Wod-kan,co
7.	ŚWINIARY	Ośrodek zdrowia (w użyczeniu)	3	1) 62,98m ² 2) 65,58m ² 3) 60 m ²	Dobry dobry dobry	Wod-kan,co
8.	WYŻYCE	W budynku szkolnym	1	1) 60m ²	średni	wod-kan
9.	GROBLA	Budynek mieszkalno gospodarczy	1	1) 50m ²	Dostat.	brak
			17	924,06m²		

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

1. Stan techniczny większości budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy należy określić jako dobry. Zakłada się systematyczną poprawę istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty bieżące pokryć dachowych, wymianę okien, termomodernizacje itp. w miarę potrzeb w ramach środków budżetu gminy na dany rok.

2. Finansowane gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2019 odbywać się będzie corocznie z planowanych na te zadania środków w budżecie gminy oraz ewentualnie z pozyskanych środków z innych źródeł.

3. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane również przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Drwinia.

4. Zakłada się w ramach Rządowego programu wsparcia tworzenie zasobów socjalnych i komunalnych z udziałem środków własnych budowa 20 mieszkań komunalnych, 10 lokali socjalnych i 1 mieszkania chronionego.

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. W latach 2015-2019 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy lub z inicjatywy gminy Drwinia i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowanych wykupem mieszkań przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w kolejnych latach będzie dokonywana w oparciu o art.8a ustawy.

3. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu, jeżeli dokonał w mieszkaniu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość i fakt ten będzie potwierdzony protokołem stwierdzającym zakres ulepszeń.

4. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym są zróżnicowane ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje .

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- a) wyposażenie w instalację c.o. - 30 % stawki podstawowej
- b) wyposażenie w instalację gazową – 30% stawki podstawowej
- c) wyposażenie w wc i łazienkę – 30 % stawki podstawowej

6. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- a) ogrzewanie piecem węglowym – 10 %

7. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat należnych do właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

8. Czynsz płatny jest do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony w umowie ustaliły inny sposób płatności.

Rozdział 6.

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

1. Administrowaniem nieruchomości wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Drwinia.

2. Zarządzanie nieruchomością ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu :

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019 będą:

- a) wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne,
- b) środki przewidziane w budżecie Gminy na realizację zadań z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- c) środki finansowe w ramach Rządowego programu wsparcia tworzenia zasobów socjalnych i komunalnych.

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- a) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- b) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- d) planowane powiększenie zasobu lokali komunalnych i socjalnych, celem sukcesywnego poprawienia polityki mieszkaniowej, oraz utworzenia mieszkania chronionego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/81/15
Rady Gminy w Drwinia
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DRWINIA

I. Postanowienia ogólne.

Wynajmującym lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Gmina Drwinia reprezentowana przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

II. Określenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu i lokalu socjalnego.

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy uznaje się

:

- 1) osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, i osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni,
- 2) Osoby, które są mieszkańcami gminy (miejsce zamieszkania ustala się na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego),
- 3) utraciły mieszkanie skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 4) inne osoby zakwalifikowane do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, pozostające szczególnie trudnych warunkach.

2. Warunki określone w rozdziale II, ust.1, pkt 1 i 3 lub 4 muszą być spełnione łącznie z warunkami określonymi w pkt.2

3. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust.1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

III. Wnioski o przydział lokalu zwane dalej wnioskami składane są do Urzędu Gminy.

1. Wnioski te winny zawierać: dane wnioskodawcy oraz osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego, opis sytuacji mieszkaniowej w gospodarstwie domowym, udokumentowane oświadczenie o osiągniętych dochodach za okres 3-ech m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Wnioski o przydział lokalu ewidencjonowane są w ewidencji wniosków prowadzonej przez pracownika merytorycznego Urzędu.

3. Wnioski są rozpatrywane w miarę pozyskania przez Gminę wolnych lokali .

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

1. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy.

2. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawców i ich sytuacji materialnej, w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt może powołać komisję opiniującą.

3. Komisja może liczyć od 3-5 osób.

4. W skład komisji mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy GOPS.

5. Zadaniem komisji opiniującej jest uczestniczenie w oględzinach mieszkań zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

6. W oparciu o opinię Komisji Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali.

1. zamiana mieszkania wymaga zgody Wójta w formie pisemnej,

- a) warunkiem uzyskania zgody jest brak zaległości w płaceniu czynszu i opłat,
- b) wyrażenie zgody następuje na wspólny wniosek zainteresowanych,

2. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach odbywają się za zgodą Wójta Gminy na wniosek najemców lokali. Do wniosku najemca zajmujący lokal nie należący do mieszkaniowego zasobu Gminy dołącza zgodę właściciela na zamianę lokalu.

3. W sprawach nieuregulowanych w ust.1 i 2 decyzję podejmuje Wójt Gminy.

VI. Ustala się zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę posiadające zameldowanie w tym lokalu mogą wstąpić w jego miejsce jeżeli spełniają warunki określone w § 2 oraz w ciągu 6 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę złożą wniosek o przydział mieszkania w sposób określony w § 3.

2. Osoby, które nie wystąpiły z wnioskiem o najem lokalu po śmierci najemcy mogą pozostawać w lokalu przez okres nie dłuższy niż 6 m-cy od śmierci najemcy z obowiązkiem regulowania czynszu i innych opłat .

VII. Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy oraz wynajmowania lokali na czas oznaczony.

1. Zawarcie umów najmu związanych ze stosunkiem pracy na czas określony może nastąpić za zgodą Wójta Gminy z osobami, których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje w Urzędzie Gminy lub jego jednostkach organizacyjnych jest niezbędne.

2. Dopuszcza się możliwość wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas oznaczony osobom przebywającym okresowo na terenie Gminy w celach służbowych lub wykonującym pracę zleconą przez Gminę oraz osobom, które szukają lokalu mieszkalnego na krótki określony czas .