



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 listopada 2015 r.

Poz. 6596

UCHWAŁA NR XIV/100/15 RADY GMINY W DRWINI

z dnia 5 listopada 2015 roku

w sprawie zmiany Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drwinia na lata 2015-2019 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia

Na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt. 15, oraz przepisu art.40 ust.1 i 2 pkt.3,i przepisu art.41 ust.1 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 poz. 1515) oraz przepisu 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 Drwini**

§ 1. Zmienia treść „**Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drwinia w latach 2015-2019**” Uchwalonej Uchwałą Nr XII/81/15 Rady Gminy w Drwini z dnia 27 sierpnia 2015r. w ten sposób że otrzymuje brzmienie określone w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zmienia treść zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwini w ten sposób że otrzymuje brzmienie określone w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drwinia

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

Przewodniczący Rady Gminy w Drwini

Roman Gołębiowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/100/15
Rady Gminy w Drwinia
z dnia 5 listopada 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 nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Drwinia.

2. Zarządzanie nieruchomościami 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.**Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela .**

Wysokość wydatków na kolejne lata obowiązywania programu określona będzie w corocznych projektach budżetu, przy uwzględnianiu koniecznych kosztów eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatków inwestycyjnych. Na terenie gminy nie występują nieruchomości wspólne, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Prognozowane wydatki

Lp.	rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys.zł	Koszty remontów oraz modernizacji w tys.zł	Wydatki inwestycyjne w tys.zł	Razem w tys.zł
1.	2015	49,2	2,0	-	51,2
2.	2016	49,0	2,5	-	51,5
3.	2017	49,1	2,3	-	51,4
4.	2018	48,5	2,6	-	51,1
5.	2019	48,0	2,4	-	50,4

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. 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 XIV/100/15
Rady Gminy w Drwinia
z dnia 5 listopada 2015 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DRWINIA

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania, oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dochodów dla sierot, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. O przydział mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby

Pełnoletnie, bezdomne zamieszkujące na terenie Gminy Drwinia, spełniające następujące warunki:

- brak samodzielnego mieszkania (nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),
- zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Rozdział 3.

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

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, uważa się:

- osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego lub w lokalach w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15m²;

2. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałymi w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zobowiązanymi do zwolnienia lokali służbowych w związku z ich przejściem na emeryturę;

3. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się :

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego,

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów .

Rozdział 5.

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

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia składają wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia i zostają ujęte po pozytywnym zaopiniowaniu na liście osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na liście przydziału lokalu mieszkalnego.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej, warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Drwinia może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

5. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
- 2) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, w przypadku ubiegania się o lokal socjalny,
- 3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Drwinia.

6. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy.

- 1) Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawców i ich sytuacji materialnej, w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt powołuje komisję opiniującą,
- 2) Komisja liczy od 3-5 osób
- 3) W skład komisji są powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy GOPS oraz przedstawiciele społeczności lokalnej powołani w sposób określony przez Wójta, o ile osoba taka wyrazi chęć pracy w takiej komisji.

7. Lista uprawnionych do ubiegania się o przydział podlega weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku i zostaje podana do publicznej wiadomości tj. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Rozdział 6.

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. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwalnie co najmniej przez 10 lat, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoby wymienione w pkt.1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

4. W razie braku osób wymienionych w pkt.1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

Mieszkaniowy zasób Gminy Drwinia tworzą lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80m²

Rozdział 8.

W sprawach nieuregulowanych obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.