



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 12 grudnia 2016 r.

Poz. 7472

### UCHWAŁA NR XXVI/150/2016 RADY GMINY PORONIN

z dnia 30 listopada 2016 roku

#### **w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poronin w latach 2017 - 2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poronin**

Na podstawie art. 20 ust. 3, art. 21 ust. 1, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) - **Rada Gminy Poronin** uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poronin w latach 2017-2021” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poronin w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Poronin.

§ 4. Tracą moc Uchwała Nr XIII/72/2011 Rady Gminy Poronin z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poronin w latach 2011-2015 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poronin.

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

Przewodniczący Rady  
**Stanisław Staszal**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały XXVI/150/2016  
Rady Gminy Poronin  
z dnia 30 listopada 2016 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PORONIN w latach 2017– 2021**

### **Rozdział I**

#### **Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Poronin**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku położonym w miejscowości Poronin przy ul. Anieli Gut-Stapińskiej 26,
- 2) 4 lokale mieszkalne w Szkole Podstawowej w miejscowości Małe Ciche,
- 3) 3 lokale mieszkalne w Szkole Podstawowej w miejscowości Nowe Bystre,
- 4) 2 lokale mieszkalne w Szkole Podstawowej w miejscowości Ząb.

§ 2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wyodrębnia się lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy. Są to lokale, o których mowa w § 1 pkt 2,3,4 niniejszego programu. Lokale te mogą być wynajmowane nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w szkołach, przedszkolach i placówkach oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Poronin.

§ 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2021.

1. W okresie 2017-2021 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.
2. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym w latach 2017- 2021 t.j. w latach obowiązywania niniejszego planu.

### **Rozdział II**

#### **Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych**

- § 4.1. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.
2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty i modernizacje polegające w szczególności na:
    - a) wymianie stolarki,
    - b) modernizacji instalacji centralnego ogrzewania,
    - c) remoncie łazienek i sanitariatów,
    - d) dociepleniu ścian budynków,
    - e) modernizacja odwodnienia wokół budynku w Poroninie
  3. Środki na remonty i modernizacje pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych, budżetu Gminy oraz dotacji celowych budżetu państwa.

### **Rozdział III** **Zasady polityki czynszowej**

§ 5. Określa się zasady polityki czynszowej w Gminie:

1. Stawkę bazową czynszu najmu miesięcznie za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określa Wójt Gminy Poronin w drodze zarządzenia.
2. Podwyższa się stawkę bazową czynszu:
  - a) dla lokali z instalacją centralnego ogrzewania i ciepłą wodą o 10%
  - b) dla lokali z wyłączną używalnością łazienki o 10%
  - c) dla lokali z wyłączną używalnością WC o 10%
3. Obniża się stawkę bazową czynszu:
  - a) za budynek w złym stanie technicznym o 10%
  - b) za wodę lub WC na zewnątrz budynku o 10%
4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania niezależnych od właściciela opłat tj. za dostawy do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody, gazu oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych ( śmieci).
5. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni i koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.
6. Opłaty, o których mowa w ust.4 mogą być pobierane tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
7. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
8. Czynsz płatny jest z góry do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego za który przypada należność z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły zmianę terminu. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.
9. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu uchwały uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, i korytarzy oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, antresol i szaf (schowków w ścianach), pralni suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek do przechowywania opału.

### **Rozdział IV** **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 6. Administrowaniem i zarządzaniem lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zajmują się: zakład budżetowy Gminy i właściwe jednostki organizacyjne Gminy.

§ 7. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone będzie z dochodów własnych Gminy. Wysokość wydatków w latach kolejnych określi corocznie Rada Gminy uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali w terminie do końca roku poprzedzającego rok następnny.

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXVI/150/2016  
Rady Gminy Poronin  
z dnia 30 listopada 2016 r.

## **I. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poronin**

§ 1. Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, które tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Poronin.

- 1) Lokale mieszkalne będące mieszkaniowym zasobem Gminy mogą być wynajmowane na zasadach określonych w § 2 i § 3 niniejszego załącznika.
- 2) Wójt Gminy przeznaczy z mieszkaniowego zasobu Gminy mieszkania na lokale socjalne i lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy, w tym lokale przeznaczone do zamieszkania przez nauczycieli zatrudnionych w szkołach, przedszkolach i placówkach oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Poronin.
- 3) Gmina Poronin nie posiada lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane:

- 1) osobom mającym miejsce zamieszkania na terenie Gminy Poronin, a które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie sześciu ostatnich miesięcy nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) osobom, których zatrudnienie na terenie Gminy Poronin jest niezbędne z uwagi na realizację zadań własnych Gminy.
2. Wójt Gminy może w wyjątkowych przypadkach wyrazić zgodę na odstąpienie od spełnienia przez osobę warunków określonych w ust. 1 pkt 1.
3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Poronin z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.
4. W przypadku umów najmu lokali zawieranych na czas trwania stosunku pracy, nie stosuje się wobec najemcy kryteriów dochodowych.

§ 3. Uprawnienia do wynajmu lokalu, w kolejności, o której mowa w § 2 ust. 1 nie obejmują:

- 1) osób, które posiadają zaległości z okresu ostatnich 2 lat w regulowaniu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o obowiązku opuszczenia lokalu z powodu nie uiszczenia czynszu za używanie lokalu mieszkalnego, dewastację lokalu, znęcanie się nad członkami rodziny.

§ 4. 1. Lokale socjalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu,
- 2) utraciły lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i są w bardzo trudnych warunkach materialnych,
- 4) opuściły dom dziecka lub inne tego rodzaju ośrodki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletniości, jeżeli osoby te posiadały stałe zameldowanie na terenie Gminy Poronin.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie o której mowa w ust.2 podejmuje Wójt Gminy.

§ 5. Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy, które będą stosowane przez Wójta Gminy, określa rozdział 2 art. 6a -6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 6. 1. Lokal wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przedmiotem wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami zainteresowanymi zamianą.

2. Zamiana lokali odbywa się na wniosek zainteresowanych najemców po uzyskaniu zgody Wójta Gminy w formie pisemnej.

3. Wójt Gminy może odmówić wyrażenia zgody na zamianę w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności, jeżeli w jej wyniku lokal wchodzący do zasobu gminy wynajęty zostałby osobom, które nie opłacają czynszu, opłat niezależnych od właściciela lub naruszają postanowienia regulaminu porządku domowego.

§ 7. 1. 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.

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

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

5. Przepisów ust. 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

§ 8. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, o którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy. W tym czasie uiszczają one odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

## **II. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy**

§ 9. Przy wynajmie mieszkań związanych ze stosunkiem pracy stosuje się następujące zasady:

- 1) umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony zawierane będą z osobami zatrudnionymi na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony,
- 2) w przypadku umowy o pracę na czas określony najem lokalu obejmował będzie czas trwania umowy o pracę.

## **III. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 10. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) wnioskodawca składa wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego do Urzędu Gminy Poronin za pośrednictwem zakładu budżetowego lub właściwej jednostki organizacyjnej Gminy wraz z wymaganymi dokumentami,
- 2) wniosek o najem mieszkania powinien zawierać:
  - szczegółowe informacje o rodzinie wnioskodawcy,
  - poświadczone dochody rodziny wnioskodawcy z ostatnich 6-ciu miesięcy,
  - poświadczenie dotyczące zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem,
- 3) wniosek rozpatruje Komisja powołana przez Wójta Gminy, po czym przeprowadza się analizę złożonych dokumentów i sporządza protokół,
- 4) decyzja o zakwalifikowaniu wniosku wymaga ostatecznej decyzji Wójta Gminy,
- 5) przy braku wolnych lokali mieszkalnych, wniosek zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział.

#### **IV. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 11. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się jedną z następujących sytuacji:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza 5m<sup>2</sup>, a w przypadku gdy przynajmniej jedna z osób zamieszkujących wraz z wnioskodawcą gospodarstwo domowe jest dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności obowiązującym do ukończenia przez niego 16 roku życia, bądź osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów - 8 m<sup>2</sup>,
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który ze względu na kondygnację, wyposażenie techniczne, powierzchnię - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

§ 12. Pozostałe warunki zawierania umów regulowane są przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.), a także stosownymi przepisami Kodeksu cywilnego.