



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 9 lutego 2017 r.

Poz. 1047

UCHWAŁA NR XXX/271/17 RADY GMINY NAWOJOWA

z dnia 31 stycznia 2017 roku

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nawojowa w latach 2017-2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016.1610) Rada Gminy Nawojowa uchwala:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nawojowa w latach 2017 - 2021 w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nawojowa.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XVI/123/11 Rady Gminy Nawojowa z dnia 16 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2012 - 2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz uchwała Nr XIX/139/12 Rady Gminy Nawojowa z dnia 29 lutego 2012 r. zmieniająca uchwałę Nr XVI/123/11 Rady Gminy Nawojowa z dnia 16 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2012 - 2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Jacenty Skrzypiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/271/17

Rady Gminy Nawojowa

z dnia 31 stycznia 2017 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nawojowa w latach 2017-2021
Rozdział 1.**

Wielkość oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 1.

1. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Nawojowa

Adres lokalu	Wyposażenie techniczne mieszkań			Powierzchnia w m ²
	bieżąca woda	co	kanalizacja	
Żeleźnikowa Wielka 217 – dom nauczyciela (1 lokal) - nr 3	tak	tak	tak	42,32
Żeleźnikowa Wielka 360 – b. wielorodzinny (3 lokale) - nr 1 - nr 2 - nr 3	tak	tak	tak	34,40
	tak	tak	tak	52,40
	tak	tak	tak	76,30
Frycowa 103 - w budynku nad świetlicą szkolną (1 lokal)	tak	tak	tak	76,60
Nawojowa 102 - w budynku starej gminy (1 lokal)	tak	nie	nie	40,55

2. Wykaz lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Nawojowa

Adres lokalu	Wyposażenie techniczne mieszkań			Powierzchnia w m ²
	bieżąca woda	co	kanalizacja	
Żeleźnikowa Wielka 217 - dom nauczyciela (2 lokale) - nr 2 - nr 4	tak	tak	tak	34,02
	tak	tak	tak	38,00

3. Nie planuje się inwestycji polegających na budowie bądź nabyciu lokali na lokale mieszkalne.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 2.

1. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.
2. Zakłada się utrzymywanie dobrego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez wykonywanie bieżących remontów i modernizacji do faktycznych potrzeb.
3. Wskazane wykonanie drenażu wokół budynku w celu usunięcia przyczyn okresowego zamakania piwnic wodami gruntowymi oraz wykonanie przebudowy dachu nad budynkiem mieszkalnym – Dom Nauczyciela w Żeleźnikowej Wielkiej.
4. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.
5. Środki finansowe na bieżące remonty będą pochodziły z budżetu gminy i opłat czynszowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3.

Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz lokatorów z uwagi na zbyt małą ilość lokali.

Rozdział 4.

Zasady Polityki czynszowej

§ 4.

1. Najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu za wynajęty lokal mieszkalny oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych. Opłaty o których mowa wyżej mogą być pobierane przez właściciela, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
2. Stawkę bazową czynszu najmu miesięcznie za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określa Wójt Gminy w drodze Zarządzenia z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu. Podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszony przez Wojewodę Małopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, w drodze obwieszczenia.

Tabela oczynszowania mieszkań:

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Baza %	Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkania w budynku	
		korzystne 1)	niekorzystne 2)	ponad przeciętną 3)	poniżej przeciętnej 4)	korzystne 5)	niekorzystne 6)
Mieszkanie o współczesnym standardzie (z c.o.)	100	+10	-10	+10	-10	+10	-10
Wszystkie urządzenia (bez c.o.)	90	+10	-10	+10	-10	+10	-10
Z łazienką i w.c. bez c.o.	80	+10	-10	+10	-10	+10	-10
Tylko z wod. kan.	70	+10	-10	+10	-10	+10	-10
Bez wod. kan.	60	+10	-10	+10	-10	+10	-10

- 1) korzystne usytuowanie budynku – w centrum miejscowości, w pobliżu komunikacji
 - 2) niekorzystne usytuowanie budynku – z dala od komunikacji, na peryferiach miejscowości
 - 3) budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym
 - 4) budynki o wysokim stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane
 - 5) mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze naświetlone, z widokiem na korzystne otoczenie
 - 6) mieszkania na parterach ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie
3. Podwyżka czynszu nie może przekraczać w skali roku 10% czynszu dotychczasowego, jeżeli czynsz najmu przekracza już 3% wartości odtworzeniowej lokalu, lub przekroczy tę wysokość w wyniku podwyżki.
 4. Ograniczenie określone w ust. 3 nie obowiązuje dopóki czynsz najmu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
 5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 6. Podwyższanie stawki czynszu może następować nie częściej niż raz w roku, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
 7. Wójt może na wniosek najemcy obniżyć czynsz najmu na czas określony nie dłuższy niż rok w przypadku poniesienia przez najemcę szkody wskutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych, jeżeli dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 350 zł miesięcznie.
 8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy lub w kasie urzędu.

Rozdział 5.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 5.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nawojowa zarządza Wójt.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - administrowanie budynków,
 - podejmowanie czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.
 - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych.
3. W okresie 2017 – 2021 nie planuje się zmiany zasad zarządzania lokalami mieszkaniowymi.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej****§ 6.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy oraz opłaty czynszowe za lokale mieszkalne.

Rozdział 7.**Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z mieszkaniowym zasobem gminy****§ 7.**

Wysokość wydatków w kolejnych latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.

Przewodniczący Rady

Jacenty Skrzypiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/271/17
Rady Gminy Nawojowa
z dnia 31 stycznia 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2017-2021

Rozdział 1.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 1. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Gmina Nawojowa reprezentowana przez Wójta Gminy.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wynajmowane będą:

- 1) na czas oznaczony lokale socjalne,
- 2) na czas nieoznaczony pozostałe lokale chyba, że zawarcie umowy na czas oznaczony żąda lokator.

3. Najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Nawojowa przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód (określony w przepisach o dodatkach mieszkaniowych – w rozumieniu przepisów art. 7 ust 5 w/w ustawy) na jednego członka rodziny w okresie sześciu miesięcy przypadający złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury (należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Monitorze Polskim obowiązującą w danym roku kalendarzowym) w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % najniższej emerytury (należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Monitorze Polskim obowiązującą w danym roku kalendarzowym) w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Zasady stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego Najemcy:

- 1) Obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek Najemcy.
- 2) Obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego będzie to uzasadniał, właściciel lokalu na wniosek lokatora, będzie mógł udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy.
- 3) Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.
- 4) Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- 5) Wynajmujący, w razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych we wniosku może żądać od Najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.
- 6) Wynajmujący może wnioskować do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w odniesieniu do osób ubiegających się lub korzystających z obniżki czynszu.
- 7) Ustala się 10% obniżkę czynszu dla najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu:
 - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 8) Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:
 - zalega w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela),

- pobiera dodatek mieszkaniowy,
- opłaca czynsz socjalny.

9) O przyznaniu obniżki, odmowie udzielenia obniżki lub odstąpieniu od dalszego stosowania obniżki czynszu Wynajmujący powiadamia Najemcę na piśmie.

§ 2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowanego,
- 2) bezdomność w sytuacji gdy ostatni pobyt stały dotyczył terenu Gminy Nawojowa,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni.

§ 3. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Nawojowa przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu,
- 3) opuściły Dom Dziecka z uzyskaniem pełnoletniości pod warunkiem, że osoby te pochodzą z terenu Gminy Nawojowa,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, znajdują się w trudnych warunkach materialnych, gdzie dochód na jednego członka rodziny w okresie ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony, maksymalnie na okres 3 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie nie spełnienia warunków przedłużenia umowy stosuje się przepisy art.18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016.1610).

§ 4. 1. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają:

- 1) wspólnego wniosku zainteresowanych i ich zgody,
- 2) braku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat,
- 3) zgody Wójta w formie pisemnej,
- 4) zawarcia nowej umowy.

2. Wójt Gminy może zaproponować najemcy zamianę lokalu na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy, jeżeli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy, np. w przypadku przeznaczenia do rozbiórki budynku w którym znajduje się lokal.

Rozdział 2.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 5. 1. W Urzędzie Gminy Nawojowa podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń informacji o wolnych lokalach mieszkalnych.

2. Wniosek o najem mieszkania powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię wnioskodawcy z podaniem aktualnego adresu zamieszkania,
- 2) informacje o rodzinie wnioskodawcy,

- 3) informację o wysokości osiągniętych dochodów przez wszystkich członków gospodarstwa domowego z ostatnich sześciu miesięcy,
- 4) oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania o posiadaniu lub nie posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

3. Po zaopiniowaniu wniosków przez komisję, Wójt Gminy podejmuje decyzję o przydziale mieszkania o czym zostają zawiadomieni wnioskodawcy

4. W terminie 14 dni od dnia podania do publicznej wiadomości, zainteresowani mogą złożyć odwołanie od decyzji Wójta.

5. Wójt udziela odpowiedzi na ewentualne odwołanie w terminie 14 dni od dnia jego złożenia.

6. Po zajęciu stanowiska w zakresie określonym w pkt. 5 zostaje zawarta umowa najmu lokalu.

§ 6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpił.

Osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu mieszkania przez Najemcę są zobowiązane mieszkanie opuścić w terminie wyznaczonym przez Wójta, nie dłuższym jednak niż trzy miesiące, chyba, że wystąpią o przydział tego lokalu mieszkalnego lokal zostanie im wynajęty.

§ 7. W skład zasobu nie wchodzi mieszkania o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 8. W sprawach nie uregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016.1610).

Przewodniczący Rady

Jacenty Skrzypiec