



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 1 marca 2017 r.

Poz. 1576

UCHWAŁA NR XXII/183/17 RADY GMINY ZEMBRZYCE

z dnia 23 lutego 2017 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zembrzyce na lata 2017 – 2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zembrzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 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.) **Rada Gminy Zembrzyce uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zembrzyce na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zembrzyce” w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr IV-20/11 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie: przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zembrzyce w latach 2011 – 2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zembrzyce.
- 2) Uchwała Nr XVI-123/2012 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26.04.2012 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr IV-20/11 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie: przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zembrzyce w latach 2011 - 2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zembrzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zembrzyce

Tadeusz Zadora

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/183/17
Rady Gminy Zembrzyce
z dnia 22 lutego 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zembrzyce na lata 2017 – 2021

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zembrzyce na lata 2017 – 2021 określa podstawowe kierunki działania Gminy Zembrzyce w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w tym okresie.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zembrzyce na lata 2017 – 2021,
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Zembrzyce,
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę 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.).

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2017 – 2021

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Zembrzyce stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Zembrzyce.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Zembrzyce składa się z następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa
1.	Zembrzyce 119 „Lecznica”	53 m ²
2.	Zembrzyce 119 „Lecznica”	63 m ²
3.	Zembrzyce 119 „Lecznica”	65 m ²
4.	Zembrzyce 119 „Lecznica”	42 m ²
5.	Zembrzyce 541 Przychodnia Zdrowia	69 m ²
6.	Zembrzyce 541 Przychodnia Zdrowia	43 m ²
7.	Zembrzyce 541 Przychodnia Zdrowia	34 m ²
8.	Zembrzyce 541 Przychodnia Zdrowia	66 m ²
9.	Śleszowice 162 Przychodnia Zdrowia	59 m ²
10.	Śleszowice 162 Przychodnia Zdrowia	64 m ²
11.	Marcówka 120 Szkoła	44 m ²
12.	Marcówka 120 Szkoła	44 m ²

3. Gmina posiada w swoim mieszkaniowym zasobie budynek mieszkalny, zlokalizowany na osiedlu Zarąbki w Zembrzycach pod numerem 247, przeznaczony do generalnego remontu.

4. W ogólnym zasobie mieszkaniowym nie wyodrębnia się lokali socjalnych.

§ 4.

1. W latach 2017-2021 nie planuje się zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Zembrzyce.
2. W przypadku zaistnienia takiej potrzeby przewiduje się zakup kontenerów mieszkaniowych na cele socjalne.

§ 5.

Stan techniczny lokali mieszkalnych jest średni. Niektóre z budynków wymagają remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny lokali będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW
I LOKALI

§ 6.

1. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.
2. W latach 2017 – 2021 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie bieżących awarii, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków) w tym ich termomodernizacja.
4. Zakres i kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Zembrzyce.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 7.

W latach 2017 – 2021 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zembrzyce.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 8.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Wójt Gminy Zembrzyce zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących z skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 9.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Zembrzyce.

§ 10.

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11.

Wójt Gminy Zembrzyce, określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

§ 12.

Opłaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym gminy Zembrzyce, powinny być porównywalne.

§ 13.

Najemca lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, opłat za dostawę energii, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

Rozdział 6.

SPÓSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE
ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZEMBRZYCE

§ 14.

Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zembrzyce gospodaruje Wójt Gminy opierając się na następujących zasadach:

- a) utrzymanie istniejącego zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajanie potrzeb remontowych,
- b) prowadzenie prac adaptacyjnych w celu pozyskania kolejnych mieszkań do mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) racjonalnym wykorzystaniu zasobu.

§ 15.

Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

§ 16.

Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ ORAZ WYSOKOŚĆ
WYDATKÓW W LATACH 2017 – 2021

§ 17.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Zembrzyce.
2. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej gminy.

Rozdział 8.

**ZASADY POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 18.

Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 19.

Stan zasobu mieszkaniowego gminy Zembrzyce nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Przewodniczący Rady Gminy Zembrzyce

Tadeusz Zadora

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/183/17
Rady Gminy Zembrzyce
z dnia 22 lutego 2017 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ZEMBRZYCE

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Zembrzyce.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) mieszkania komunalne,
- 2) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas oznaczony.

2. Na pisemne żądanie wnioskodawcy dopuszczalne jest wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane, mieszkańcom Gminy Zembrzyce, którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i ich średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech 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 trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Wójt Gminy w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na odstąpienie od spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1.

4. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5. Przez najniższą emeryturę w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, obowiązującą w dniu złożenia wniosku.

6. Wójt Gminy na pisemny wniosek najemcy może obniżyć czynsz o 10 % jeżeli średni dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²;
- 2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 2) bezdomnym w sytuacji, gdy ostatni pobyt stały był na terenie Gminy Zembrzyce;
- 3) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) wstępnym w stosunku najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego wyroku.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zembrzyce mogą być przedmiotem zamiany.

2. Zamiana lokali odbywa się na wniosek osób zainteresowanych posiadających tytuł prawny do zajmowania lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego powinny zawierać:

- 1) nazwisko i imię oraz adres aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- 2) szczegółowe informacje o gospodarstwie domowym wnioskodawcy,
- 3) informacje o wysokości osiągniętych dochodów przez wszystkich członków gospodarstwa domowego,
- 4) oświadczenie wnioskodawcy o posiadaniu (lub nie posiadaniu) tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

2. Wnioski są rozpatrywane w miarę pozyskania bądź dostosowania wolnych lokali do celów mieszkaniowych.

3. Wniosek rozpatruje Komisja mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy, która przeprowadza analizę złożonych dokumentów i sporządza protokół.

4. Ostateczną decyzję o przyznaniu mieszkania podejmuje Wójt Gminy Zembrzyce.

5. Przy braku wolnych lokali mieszkalnych, wniosek zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział mieszkania.

Rozdział 7.**Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.**

§ 9. 1. Osoby pozostające w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstępujące w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 kodeksu cywilnego są zobowiązane mieszkanie opuścić w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Zembrzyce.

2. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstępującymi w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 kodeksu cywilnego, może być zawarta umowa najmu pod warunkiem, że osoby te:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą do momentu jego śmierci bądź opuszczenia lokalu,
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- 3) uzyskują dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 8.**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².**

§ 10. Lokale mieszkalne o pow. użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na takich samych zasadach jak pozostałe lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zembrzyce.

Przewodniczący Rady Gminy Zembrzyce

Tadeusz Zadora