



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 11 stycznia 2017 r.

Poz. 322

UCHWAŁA NR XXIII/128/2016 RADY MIEJSKIEJ NOWE BRZESKO

z dnia 29 grudnia 2016 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 roku, poz. 446 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.), Rada Miejska Nowe Brzesko, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Brzesko w latach 2017-2022”, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Brzesko” w brzmieniu stanowiącym załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Brzesko.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Nowe Brzesko.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Nowe Brzesko

Dariusz Mrozowski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIII/128/2016
Rady Miejskiej Nowe Brzesko
z dnia 29 grudnia 2016r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Brzesko w latach 2017-2022.

§.1.

Mieszkaniowy zasób Gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Nowe Brzesko stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Nowe Brzesko:

1. w miejscowości Hebdów 119 (była Agronomówka),
 - jeden lokal mieszkalny z łazienką, wodą i kanalizacją,
2. w miejscowości Hebdów 142 (były Przedszkole),
 - sześć lokali mieszkalnych z łazienkami z centralnym ogrzewaniem obsługiwanych przez palacza, z wodą i kanalizacją,
3. w miejscowości Gruszów 28 (była Szkoła),
 - trzy lokale mieszkalne z łazienkami, z centralnym ogrzewaniem obsługiwanych przez palacza, z wodą i kanalizacją
4. w miejscowości Rudno Dolne 31 (była Szkoła),
 - trzy lokale mieszkalne z łazienkami z wodą i kanalizacją
 - jeden lokal mieszkalny z łazienką, indywidualnym centralnym ogrzewaniem z wodą i kanalizacją
5. w miejscowości Pławowice 25 (były Czworaki),
 - jeden lokal mieszkalny z łazienką, wodą i kanalizacją
 - jeden lokal mieszkalny bez łazienki tylko woda i kanalizacja

W ogólnym zasobie mieszkaniowym nie wyodrębnia się lokali socjalnych. Zasób mieszkaniowy Gminy może ulec zmianie w przypadku zbycia lokalu bądź nabycia. zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niemieszkalne, lub niemieszkalnego na mieszkalne.

§.2.

Analiza potrzeb i planów remontowych

Zakłada się systematyczny remont i modernizację lokali mieszkaniowych w ramach posiadanych środków finansowych. Zakłada się przystosowanie pomieszczeń po byłej szkole podstawowej w Rudnie Dolnym na dwa lokale mieszkalne.

§.3.

Sprzedż lokali mieszkalnych

Gmina przewiduje sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku nr 142 położonym w Hebdowie. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określać będzie uchwała Rady Miejskiej Nowe Brzesko

§.4.

Zasady polityki czynszowej

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Stawki czynszu ustala Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Brzesko w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Brzesko w latach 2017-2022”.
3. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
 - a) bieżąca woda - 10%
 - b) kanalizacja - 10%
 - c) c.o. zbiorcze z zatrudnionym palaczem - 10%
 - d) c. o indywidualne bez zatrudnionego palacza - 5 %
 - e) gaz - 10%
 - f) łazienka z wc - 5%
 - g) tylko wc - 5%
4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - a) Mieszkanie ze wspólną kuchnią lub łazienką - 10%
 - b) Mieszkanie w suterynie - 5 %
5. Zakłada się wzrost wysokości stawek czynszu w latach obowiązywania programu.
6. Najemca lokalu który wyposażony jest w centralne ogrzewanie zbiorcze z zatrudnionym palaczem zapłaci za dostawę energii cieplnej. Stawka opłat liczona będzie za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

7. Stawki opłat ustala Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Brzesko w drodze zarządzenia. Stawka opłat uzależniona będzie od nakładów jakie Gmina poniosła na dostarczenie energii cieplnej w poprzednim okresie grzewczym.
8. W lokalach, które posiadają wspólny zbiornik na nieczystości ciekłe Najemca pokryje koszty wywozu tych nieczystości. Na poczet kosztów Najemca będzie dokonywał comiesięcznej zaliczki.
9. Stawka opłat za wywóz 1 m³ nieczystości ciekłych będzie równa stawce jaką Wynajmujący zapłaci podmiotowi gospodarczemu świadczącemu usługę zgodnie z zawartą umową.
10. W lokalach, które posiadają oddzielne zbiorniki na nieczystości ciekłe Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę na wywóz nieczystości ciekłych z podmiotem gospodarczym posiadającym zezwolenie na prowadzenie tego typu działalności na terenie Gminy Nowe Brzesko. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest przedstawić potwierdzenie wywozu nieczystości ciekłych za okres jednego roku.
11. Najemca lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych.

§.5.

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

Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nowe Brzesko gospodaruje Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Brzesko jako reprezentant właściciela opierając się na następujących zasadach:

- a) Utrzymanie istniejącego zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokojenie potrzeb remontowych.
- b) Prowadzenie prac adaptacyjnych w celu pozyskania kolejnych mieszkań do mieszkaniowego zasobu gminy.
- c) Racjonalnym wykorzystaniu zasobu.

§.6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pieniężne:

- a) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata
- b) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy- czynsze z tytułu najmu.

§.7.

Wysokość wydatków planowanych w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy.

Zakłada się plan remontów:

Lp.	Adres	Podział na lata 2017-2022	Elewacje	Remonty dachów, obróbki, kominy	Roboty remontowo-budowlane	Instalacja elektryczna	Szacunkowa kwota niezbędnych nakładów w złotych
1.	Hebdów 119 (była Agronomówka)	2018		x		x	20 000,00
		2021			x		5 000,00
2.	Hebdów 142 (byłe Przedszkole)	2017		x			30 000,00
		2020			x		20 000,00
3.	Gruszów 28 (była Szkoła)	2017	x	x			80 000,00
4.	Rudno Dolne 31 (była Szkoła),	2017			x	x	90 000,00
		2019			x		5 000,00
5.	Pławowice 25 (byłe Czworaki),	2017		x	x		35 000,00
						Razem	285 000,00

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/128/2016
Rady Miejskiej Nowe Brzesko
z dnia 29 grudnia 2016r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Brzesko.

§1.

Lokale komunalne wynajmuje się osobom, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę jego aktualizacji, nie przekracza w przeliczeniu na 1 osobę

- w gospodarstwie jednoosobowym – 70 % najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym – 50 % najniższej emerytury.

Za dochód uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny ujętych we wniosku lub jego aktualizacji – po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia społeczne.

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.

§2.

Umowę najmu lokali mieszkalnych zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które:

- a) zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych
- b) posiadają prawomocne orzeczenie sądowe uprawniające do lokalu,
- c) mieszkają w budynkach przeznaczonych do rozbiórki (w opinii organu nadzoru budowlanego),
- d) są zameldowane i mieszkają stale na terenie Gminy Nowe Brzesko,
- e) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- e) występuje w ich rodzinie przemoc potwierdzona odpowiednimi dokumentami;
- f) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny,
- g) zamieszkującym w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²

§ 3.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu winny złożyć w Urzędzie Gminy i Miasta Nowe Brzesko wniosek o przydział lokalu. Wniosek powinien zawierać dokładny opis sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej osoby ubiegającej się o najem lokalu mieszkalnego.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Nowe Brzesko
3. Zakwalifikowane wstępnie wnioski mieszkaniowe podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
4. Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Brzesko Zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w liczbie 3 do 5 członków spośród radnych i osób wskazanych przez Kierownika Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Członkostwo radnych w Społecznej Komisji Mieszkaniowej wygasa wraz z upływem kadencji Rady.
5. Komisja wyraża w postaci protokołu swoją opinię poprzez wskazanie spośród osób ubiegających się o najem lokali tych osób, które z uwagi na najtrudniejsze warunki mieszkaniowe powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.
6. Decyzja o zakwalifikowaniu wniosku wymaga ostatecznej decyzji Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Brzesko
7. Przy braku wolnych lokali mieszkalnych wnioski zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział.

§ 4.

1. W przypadku opuszczenia mieszkania przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe, a w lokalu pozostali jego współmałżonek, pełnoletni zstępni, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletnie osoby przysposobione lub przysposabiające, może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu, pod warunkiem, że stale z nim zamieszkiwały, spełniają kryteria określone w §1 i §2 niniejszej uchwały oraz w lokalu nie występują zaległości w opłatach czynszowych.
2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, pełnoletni zstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletnie osoby przysposobione lub przysposabiające, wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 kodeksu cywilnego.

§ 5.

Najemca winien udostępnić właścicielowi lokal, w przypadku:

1. awarii w celu jej usunięcia,
2. dokonywania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego,
3. zastępczego wykonania prac obciążających lokatora.

§ 6.

Zasady rozwiązywania stosunku najmu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.).

§ 7.

Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody dysponentów na zamianę i zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych.

§ 8.

W zasobach mieszkaniowych nie ma lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 9.

Decyzje w sprawach warunków zamiany, najmu, trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony podejmuje Burmistrz Gminy i Miasta w oparciu o powyższe zasady ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 380, z późn. zm.).