



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 28 kwietnia 2017 r.

Poz. 3111

### **UCHWAŁA NR XXV/247/2017 RADY GMINY KORZENNA**

z dnia 31 marca 2017 roku

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

Na podstawie art. 21 ust. 1,2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.15 art.40 ust.1, art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2016.446 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Korzenna uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2022” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korzenna.

**§ 4.** Traci moc Uchwała Nr XII/99/2011 Rady Gminy Korzenna z dnia 12 grudnia 2011 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2011 – 2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Wiesław Kracoń**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/247/2017  
Rady Gminy Korzenna  
z dnia 31 marca 2017 r.

**PROGRAM GOSPODROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KORZENNA  
W LATACH 2017-2022**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Program określa sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

**II. WIELKOŚĆ I STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne, których wykaz wraz z określeniem ich stanu technicznego zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Liczba mieszkań	Wyposażenie techniczne	Powierzchnia użytkowa
1.	Lipnica Wielka	Nr 1 - Dom Ludowy	1	energia elektr., gaz, c.o. wod.- kan. łazienka i wc	44,39m <sup>2</sup>
2.	Lipnica Wielka	Nr 25 /5 - Dom Nauczyciela	1	energia elektr., gaz, c.o., wod.-kan. łazienka i wc	36,50 m <sup>2</sup>
3.	Miłkowa	Nr 133	1	energia elektr., gaz, c.o., wod.-kan., łazienka i wc	33,23 m <sup>2</sup>
			1	energia elektr., gaz, c.o., wod.kan., łazienka i wc	32,83m <sup>2</sup>
4.	Siedlce	Nr 167 - Remiza	1	energia elektr. gaz c.o. wod.-kan. łazienka i wc	50,58m <sup>2</sup>
5.	Słowikowa	Nr 56 - Stara Szkoła	1	energia elektr. c.o.	29,62m <sup>2</sup>
			1	energia elektr. c.o., gaz	75,00m <sup>2</sup>

2. Zasób mieszkaniowy Gminy może ulec zmianie w przypadku zbycia bądź nabycia lokalu.

3. W częściowo wyremontowanym budynku nr 133 w miejscowości MIŁKOWA utworzono lokal mieszkalny na potrzeby lokalu socjalnego.

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

**III. PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA KOLEJNE LATA**

§ 1. 1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w miarę zaistniałych potrzeb i posiadanych środków finansowych Gminy.

2. Przewidywane wydatki w kolejnych latach na remont i modernizację budynków w których znajdują się lokale mieszkalne są uzależnione od możliwości finansowych Gminy.

3. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty i modernizacje polegające w szczególności na:

- 1) wymianie stolarki,
- 2) remoncie pokrycia dachowego,
- 3) modernizacji instalacji centralnego ogrzewania,
- 4) doprowadzenie gazu do mieszkań,
- 5) ociepleniu ścian budynków,
- 6) modernizacji instalacji wod-kan.

4. Środki finansowe na bieżące remonty i modernizacje pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych, użytkowych, budżetu gminy oraz dotacji celowych budżetu państwa.

5. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na kolejne lata.

#### **IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH**

§ 1. 1. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Korzenna.

2. Sprzedaż lokali w latach 2017-2022 dokonywana będzie według zasad ustalonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy Korzenna.

#### **V. ZASADA POLITYKI CZYNSZOWEJ**

§ 1. Określa się zasady polityki czynszowej w Gminie Korzenna.

1. Miesięczną stawkę bazową czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnej ustala Wójt Gminy w drodze Zarządzenia.

2. Ustala się czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu:

- 1) dla lokali nie posiadających instalacji gazowej – o 5%
- 2) dla lokali nie posiadających instalacji centralnego ogrzewania – o 5%
- 3) dla lokali nie posiadających instalacji wodno-kanalizacyjnej – o 5%
- 4) dla lokali nie posiadających łazienki i wc – o 5%

3. Ustala się czynniki powodujące podwyższenie stawki bazowej czynszu:

- 1) korzystne usytuowanie budynku ( w centrum miejscowości, w pobliżu komunikacji) – o 50%
- 2) budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym – o 100%
- 3) dla lokali mieszkalnych w których dokonano remontu w ostatnich 5 latach – o 100%

4. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepła, gazu, wody, oraz odbiór śmieci i nieczystości płynnych.

5. Właściciel może podwyższyć stawkę czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu nie częściej niż jeden raz w roku, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

6. Podwyższenie opłat niezależnych od właściciela lokalu oraz sposób ich płacenia są regulowane na podstawie odrębnych przepisów.

7. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Wójt może na wniosek najemcy obniżyć czynsz najmu na czas określony nie dłuższy niż 12 miesięcy 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.

#### **VI. SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

§ 1. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Korzenna

2. Ustala się zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmujące w szczególności :

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,

3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali, remonty, konserwacje i modernizacje lokali oraz budynków.

3. W okresie 2017-2022 nie planuje się zmiany zarządzania lokalami mieszkalnymi.

4. 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 oraz budynków.

## **VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

**§ 1.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. opłaty czynszowe za lokale mieszkalne,
2. budżety gminy,
3. wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH ZWIĄZANYCH Z MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Wiesław Kracon**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/247/2017  
Rady Gminy Korzenna  
z dnia 31 marca 2017 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KORZENNA**

§ 1. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wynajmowane będą:

- 1) na czas określony lokale socjalne oraz lokale związane ze stosunkiem pracy,
- 2) na czas nieoznaczony pozostałe lokale, chyba że zawarcie umowy na czas oznaczony żąda lokator.

2. Wynajmującym lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Gmina Korzenna reprezentowana przez Wójta Gminy.

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

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej, a nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
- 2) osobom, których zatrudnienie na terenie Gminy Korzenna jest niezbędne z uwagi na realizację zadań własnych gminy.

4. Wójt Gminy może w wyjątkowych przypadkach wyrazić zgodę na odstąpienie od spełnienia przez osobę warunków określonych w ust.3, w sytuacji takiej umowa najmu zawierana jest na czas określony.

5. Lokale socjalne mogą być wynajmowane według następujących zasad osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) zamieszkują na terenie Gminy Korzenna, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i znajdują się w trudnych warunkach materialnych, których dochód na jednego członka rodziny w okresie ostatnich sześciu miesięcy nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, są pełnymi sierotami i nie mają możliwości powrotu do rodziny ale pod warunkiem, że osoby te pochodzą z terenu Gminy Korzenna,
- 4) osobom bezdomnym w sytuacji gdy ostatni pobyt stały dotyczył terenu Gminy Korzenna oraz osobom będącym w szczególnych przypadkach losowych.

6. Lokale socjalne oddaje się w najem na czas określony nie dłuższy niż 3 lata.

7. Umowę najmu zawartą na lokal socjalny można po upływie oznaczonego w niej czasu obowiązywania 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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. 1. Najemca winien udostępnić właścicielowi lokal w przypadku:

- a) awarii w celu jej usunięcia,
- b) dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego.

## **II. ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH NA CZAS TRWANIA STOSUNKU PRACY**

§ 1. Zawarcie umowy najmu na czas trwania stosunku pracy może nastąpić za zgodą Wójta Gminy z osobami, których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest niezbędne w Urzędzie Gminy lub jego jednostkach organizacyjnych.

## **III. WARUNKI DOKONANIA ZAMIANY LOKALI**

§ 1. 1. Zamiana lokali może być dokonywana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i nie zalegającymi w zapłacie czynszu oraz innych opłat.

2. Zamiana lokali możliwa jest wyłącznie za zgodą Wójta Gminy wydaną na pisemny wniosek zainteresowanych stron.

3. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy.

#### **IV. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI NA CZAS TRWANIA STOSUNKU PRACY, NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALI SOCJALNYCH**

§ 1. 1. Informację o wolnych lokalach mieszkalnych podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Korzenniej.

2. Wniosek o najem mieszkania winien zawierać

- 1) nazwisko i imię oraz adres wnioskodawcy, z podaniem aktualnego adresu zamieszkania i zameldowania,
- 2) szczegółowe informacje o gospodarstwie domowym wnioskodawcy oraz jego rodzinie jeżeli ją posiada,
- 3) poświadczone dochody wnioskodawcy i wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy 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. W razie wątpliwości co do prawidłowości podanych danych przez wnioskodawcę Wójt Gminy może zarządzić dokonanie kontroli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy. Z przeprowadzonej kontroli sporządza się protokół.

§ 2. 1. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego składane są do Urzędu Gminy Korzenna.

2. Wnioski ewidencjonowane są przez pracownika Urzędu oraz podlegają sprawdzeniu pod względem formalnym i merytorycznym.

3. Po sprawdzeniu wniosku przeprowadza się wizję lokalną dotyczącą warunków mieszkaniowych i sporządza na tę okoliczność protokół.

4. Osoby spełniające określone warunki w uchwale zostają ujęte w wykazie osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, a złożone wnioski zostają analizowane i opiniowane przez komisję powołaną przez Wójta Gminy Korzenna.

5. Po zaopiniowaniu wniosków przez komisję, Wójt Gminy podejmuje decyzję o przyznaniu prawa do zawarcia umowy Najmu lub też brak uprawnień do przyznania lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

6. Decyzję Wójta o przyznaniu mieszkań podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

7. Jeżeli w chwili złożenia wniosku o wynajem brak jest wolnych lokali mieszkalnych Wnioskodawca zostaje wpisany na listę oczekujących.

#### **V. KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 80m<sup>2</sup>**

§ 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy nie wchodzi mieszkania o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> i nie przewiduje się by takie mieszkania wchodziły.

#### **VI. 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. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą otrzymać ten lokal w najem, jeżeli:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) zamieszkiwały z najemcą co najmniej 2 lata,
- 3) spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale do otrzymania tego lokalu oraz wystąpią z wnioskiem w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do opuszczenia lokalu.

§ 2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszych zasadach mają zastosowanie przepisy ustawy "o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego".

Przewodniczący Rady Gminy

**Wiesław Krać**