



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 7 grudnia 2022 r.

Poz. 8475

UCHWAŁA NR XLI/468/2022 RADY GMINY LISIA GÓRA

z dnia 1 grudnia 2022 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisia Góra na lata 2023-2027

Na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 172 późn. zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) - Rada Gminy Lisia Góra uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisia Góra w latach 2023-2027" w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisia Góra" w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisia Góra.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Witek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/468/2022
Rady Gminy Lisia Góra
z dnia 1 grudnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisia Góra w latach 2023-2027

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisia Góra na lata 2023-2027 ustala zasady tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy:

1) miejscowość: Lisia Góra

- 5 mieszkań przy szkole Podstawowej w Lisiej Górze ul. Szkolna 2, wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, CO.
- 3 mieszkania w budynku Lecznicy Zwierząt ul. Wincentego Witosa 6, wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową.
- 2 mieszkania w budynku Biblioteki, ul. 1 Maja 3, wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, CO.
- 2 mieszkania w budynku Pogotowia ul. Wincentego Witosa 4.

2) miejscowość: Brzozówka.

- 2 mieszkania przy Szkole Podstawowej Brzozówka 18, wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, CO.

3) miejscowość: Pawężów.

- 1 mieszkanie przy Szkole Podstawowej w Pawężowie, wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, CO.

4) miejscowość: Stare Żukowice.

- 1 mieszkanie przy GCUM Ośrodek Zdrowia w Starych Żukowicach 125 a, wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, CO.

5) miejscowość: Nowa Jastrząbka.

- 1 mieszkanie przy Zespole Szkoły Podstawowej i Gminnego Przedszkola w Nowej Jastrząbce 156, wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, CO.

§ 2.

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

§ 3.

3. Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji lokali

1. Gmina Lisia Góra jest gminą rolniczą, której stali mieszkańcy zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie poprzez realizację budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego. Będące własnością Gminy lokale mieszkalne są wykorzystywane jako zabezpieczenie potrzeb mieszkalnych dla osób posiadających bardzo trudne warunki mieszkaniowe.

2. Ogólny stan techniczny budynków mieszkalnych pozostających w zasobie mieszkaniowym Gminy Lisia Góra należy określić jako zadowalający.

3. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

§ 4.

4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Lisia Góra w latach 2023-2027 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

2. Dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2023-2027 mogą stanowić:

- 1) środki z budżetu Gminy;
- 2) środki z budżetu państwa;
- 3) fundusze unijne;
- 4) inne.

§ 5.

5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Brak jest możliwości sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Uzasadnieniem dla powyższego zalecenia jest duże zapotrzebowanie na gminne lokale komunalne, które nie sposób realizować pomniejszając zasób mieszkaniowy oraz nie ekwiwalentność wpływów do budżetu Gminy ze sprzedaży lokali wobec ich realnej wartości oraz wartości lokali pozwalających odtworzyć ubytek w zasobie gminnym.

§ 6.

6. Zasady polityki czynszowej oraz warunku obniżania czynszu

Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisia Góra:

1. Czynsz za wynajem lokali ustalany jest na poziomie umożliwiającym prowadzenie prawidłowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania ustala zarządzeniem Wójt Gminy Lisia Góra.

3. Czynsz winien obejmować: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą w części wspólnej wynajmowanej nieruchomości.

4. Koszty oświetlenia klatek schodowych rozliczne będą osobno na lokale według wskazań licznika.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- 1) c.o. - 30%
- 2) gaz - 30%

3) łazienka - 20%

4) WC - 20%.

8. Najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym - 90% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym - 70% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego
- mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20% w stosunku do ustalonej stawki czynszu.

9. Czynsz najmu winien być płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa powyżej, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

10. Jeżeli Najemca za zgodą Wynajmującego dokona w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu, Wynajmujący może zwrócić Najemcy wartość ulepszenia i podwyższać odpowiednio czynsz. W razie niezwrócenia wartości ulepszenia, Najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

11. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/468/2022
Rady Gminy Lisia Góra
z dnia 1 grudnia 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisia Góra

§ 1.

1. Umowy najmu wolnych lokali mieszkalnych zawiera się czas nieoznaczony, na czas oznaczony w przypadku umowy najmu lokalu socjalnego i najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy.

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

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego za wyjątkiem osób zamieszkujących pomieszczenia nie nadające się na pobyt stały ludzi, gdy jest mniej niż 5 m² na jedną osobę,
- 2) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub orzeczenia sądowego.
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnoletnimi sierotami bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny,
- 4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 5) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 6) zamieszkają w Gminie Lisia Góra minimum 5 lat i mogą udokumentować, że stanowi ona ich centrum życiowe,
- 7) zostały zakwalifikowane do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy pozostające w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych, lub w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.

3. Kryteria pozycjonowania wniosków innych niż w ust. 2 na listach do przydziału lokali mieszkalnych/socjalnych:

L.p.	Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1	Zamieszkanie na terenie gminy Lisia Góra	1. 10 lat lub powyżej	15	Zaświadczenie o zameldowaniu
		2. od 5 do 10 lat	10	
		3. od 1 roku do 5 lat	5	
2	Okres oczekiwania	1. Powyżej 3 lat	15	Okres liczony od momentu złożenia wniosku do przydziału lokalu mieszkalnego
		2. Od 3 miesięcy do 3 lat	10	
3	Zajmowana powierzchnia mieszkalna na członka rodziny	Poniżej 4 m ² /osobę	10	Oświadczenie majątkowe
4	Warunki lokalowe	1. Brak Wody	5	Punkty mogą być sumowane
		2. Brak CO	5	
		3. Brak Gazu	5	
		4. Brak Łazienki	5	
5	Stan zdrowia wnioskodawcy oraz osób ujętych we wniosku	1. Niepełnosprawność wymagająca opieki osoby trzeciej	10	Orzeczenie o niepełnosprawności

6	Stan rodziny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1. Dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi do 40% najniższej emerytury:	30	Oświadczenie majątkowe
		2. Dochód osoby samotnej wynosi do 70% najniższej emerytury	30	
7	Stan rodziny	1. Za każde dziecko do 18 lub 24 lat, jeśli się uczy	5	Zaświadczenie ze szkoły lub uczelni dzieci, które ukończyły 18 lat. Punkty mogą być sumowane
		2. Ofiar przemocy	15	Wyroki sądowe, opinia Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lisiej Górze

4. W trudnych warunkach materialnych pozostają osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny, w okresie ostatnich 12-tu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 75 % najniższej emerytury,

5. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej "M.P." na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych obowiązującą w dniu złożenia wniosku.

6. W przypadku umów najmu lokali zawieranych na czas trwania stosunku pracy na terenie Gminy Lisia Góra nie stosuje się wobec osoby najemcy kryteriów dochodowych.

7. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych rozumie się osobę:

- 1) zamieszkująca w lokalu, którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkująca lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (w opinii organu nadzoru budowlanego),
- 3) w rodzinie, której znajduje się osoba nieuleczalnie chora wymagająca izolacji, a w zajmowanym lokalu nie można wydzielić oddzielnego pomieszczenia,
- 4) co do której orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 2.

2. Zasady polityki czynszowej określa § 6 Wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2023-2027.

§ 3.

3. Najemca winien udostępnić właścicielowi lokal mieszkalny, w przypadku:

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

§ 4.

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. Warunkiem uzyskania zgody Wójta Gminy jest niezaleganie Najemców w uiszczaniu czynszów i opłat.

§ 5.

5. Z zasobach mieszkaniowych nie ma lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 6.

6. Decyzje w sprawach warunków zamiany, najmu, trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony podejmuje Wójt Gminy w oparciu o powyższe zasady, ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 7.

7. 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 zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r.172 z późn. zm.).