



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 15 grudnia 2022 r.

Poz. 8824

UCHWAŁA NR XLVI/555/2022 RADY GMINY KORZENNA

z dnia 13 grudnia 2022 roku

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Korzenna w latach 2023-2027 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korzenna

Na podstawie art. 21 ust. 1, 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 559 z późn. zm.) Rada Gminy Korzenna uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 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 Korzenna” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korzenna.

§ 4. Traci moc 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Szymon Semla

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/555/2022
Rady Gminy Korzenna
z dnia 13 grudnia 2022 r.

**PROGRAM GOSPODROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KORZENNA
W LATACH 2023-2027**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

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. 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.	Miłkowa	Nr 133	1	energia elektr. gaz, c.o. wod.-kan. łazienka i wc	28,88m ²
			1	energia elektr. gaz, c.o. wod.-kan. łazienka i wc	33,23m ²
			1	energia elektr., gaz, c.o., wod.kan., łazienka i wc	32,83m ²
2.	Siedlce	Nr 167 - Remiza	1	energia elektr. gaz, c.o. wod.-kan. łazienka i wc	50,58m ²
3	Słowikowa	Nr 56 - Stara Szkoła	1	energia elektr. c.o., wod-kan, łazienka i wc	29,62m ²
			1	energia elektr. gaz, c.o. wod.-kan. łazienka i wc	75,00m ²

2. Zasób mieszkaniowy gminy może ulec zmianie w przypadku zbycia lub nabycia lokalu oraz w przypadku wystąpienia możliwości zmiany przeznaczenia lokali w ramach istniejących gminnych zasobów lokalowych.

3. Nie planuje się inwestycji polegających na budowie nowych lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.

III. PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA KOLEJNE LATA

1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie planu remontów i modernizacji budynków będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2023-2027 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od

stopnia pilności ich wykonania w oparciu o przeprowadzone przeglądy na podstawie m. in. ustawy prawo budowlane.

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

- 1) remoncie lub wymianie stolarki drzwiowej i okiennej,
- 2) remoncie pokryć dachowych,
- 3) modernizacji instalacji centralnego ogrzewania,
- 4) ociepleniu ścian i stropów budynków,
- 5) modernizacji instalacji wod-kan,
- 6) modernizacji instalacji elektrycznej.

4. Wydatki w latach 2023-2027 na remont i modernizację budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, są uzależnione od możliwości finansowych Gminy Korzenna.

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

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

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

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

2. Sprzedaż lokali w latach 2023-2027 dokonywana będzie według zasad ustalonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy Korzenna.

V. ZASADA POLITYKI CZYNSZOWEJ

Określa się zasady polityki czynszowej w Gminie Korzenna.

1. Miesięczną stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Korzenna 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 zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepła, gazu, wody, oraz odbiór odpadów komunalnych i nieczystości płynnych.

5. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając najemcy jego dotychczasową wysokość, najpóźniej do końca miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

6. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące.

7. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

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

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

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

11. Gmina Korzenna jako właściciel, może na wniosek najemcy, w oparciu o Uchwałę Rady Gminy Korzenna Nr XXXVIII/413/2018 z dnia 12 lipca 2018 roku, w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawym oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców spełniających warunki zawarte w ww. uchwale.

12. Czynsz za najem płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez właściciela rachunek bankowy.

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

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 należytym 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, przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków.

3. W okresie 2023-2027 nie planuje się zmiany zarządzania lokalami mieszkalnymi.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) opłaty czynszowe za lokale mieszkalne,
- 2) budżet gminy,
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) dotacje celowe budżetu państwa.

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

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.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Szymon Semla

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/555/2022
Rady Gminy Korzenna
z dnia 13 grudnia 2022 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KORZENNA

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.

8. 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

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

2. Wniosek o najem mieszkania winien zawierać:

- 1) nazwisko i imię oraz adres wnioskodawcy, z podaniem aktualnego adresu zamieszkania,
- 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.

4. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego składane są do Urzędu Gminy Korzenna. Wnioski ewidencjonowane są przez pracownika Urzędu oraz podlegają sprawdzeniu pod względem formalnym i merytorycznym. Po sprawdzeniu wniosku przeprowadza się wizję lokalną dotyczącą warunków mieszkaniowych i sporządza na tę okoliczność protokół.

5. 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.

6. 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.

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

8. 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 80m²

W skład zasobu mieszkaniowego gminy nie wchodzi mieszkania o powierzchni przekraczającej 80 m² 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 nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają zastosowanie przepisy ustawy "o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego".

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Szymon Semla