



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 22 grudnia 2022 r.

Poz. 8948

### UCHWAŁA NR XXXII/277/22 RADY GMINY OLESNO

z dnia 19 grudnia 2022 roku

#### **w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olesno**

Na podstawie art. 21. ust. 1, pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027 w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy i Dyrektorom Szkół.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXVIII/271/18 Rady Gminy Olesno, z dnia 26 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach

2018-2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Szczebak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały  
Nr XXXII/277/22  
Rady Gminy Olesno  
z dnia 19 grudnia 2022r.

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2023 – 2027**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olesno na lata 2023-2027 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technologicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Gmina Olesno tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej poprzez:

- gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
- powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy m.in. w drodze adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

### **Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Olesno tworzą wszystkie budynki i usytuowane w nich samodzielne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Powierzchnię, wyposażenie oraz stan techniczny mieszkań obrazuje poniższa tabela:

| Lokale mieszkalne w budynkach | Ilość mieszkań | Pow. w m <sup>2</sup> | Wyposażenie i instalacje                      |
|-------------------------------|----------------|-----------------------|---|
| Szkoła Podstawowa Olesno      | 1              | 52,5 m <sup>2</sup>   | Elektryczna, wodna, gazowa, C.O., kanalizacja |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Szkoła Podstawowa<br>Pilecza Żelichowska       | 2 | lokale po 46 m <sup>2</sup>                                      | Elektryczna, wodna, gazowa,<br>C.O., kanalizacja |
| Szkoła Podstawowa<br>w Zalipiu                 | 3 | 40,4 m <sup>2</sup> , 35,8 m <sup>2</sup> ,<br>43 m <sup>2</sup> | Elektryczna, wodna, gazowa,<br>C.O., kanalizacja |
| Szkoła Podstawowa<br>w Dąbrówkach<br>Breńskich | 1 | 40 m <sup>2</sup>  | Elektryczna, wodna, gazowa,<br>C.O., kanalizacja |
| Szkoła Podstawowa<br>w Oleśnicy                | 1 | 69 m <sup>2</sup>  | Elektryczna, wodna, gazowa,<br>C.O., kanalizacja |
| Budynek<br>„OWCZARNIA”                         | 3 | 40 m <sup>2</sup> , 41 m <sup>2</sup> , 47 m <sup>2</sup> ,      | Elektryczna, wodna, C.O.                         |

### **Rozdział 3**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

1. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy należy określić jako dobry. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. W tym celu Rada Gminy przeznaczy corocznie stosowne kwoty na bieżące remonty.
2. Wójt Gminy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.
3. Wysokość wydatków w latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.
4. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane również przez lokatorów/najemców na koszt własny, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez Wójta Gminy Olesno.

### **Rozdział 4**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

1. W prognozowanym okresie nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy, w sytuacji wystąpienia zainteresowania wykupem mieszkania przez najemców. Po uprzednim przedstawieniu wniosku Radzie Gminy.
3. Środki otrzymane ze sprzedaży stanowiąc będą dochód Gminy.

### **Rozdział 5**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Obowiązujące stawki czynszu dla lokali ustala Wójt Gminy, w drodze zarządzenia.

2. Podstawową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w instalację wodno- kanalizacyjną , centralne ogrzewanie oraz łazienkę.
3. Stawkę podwyższa się jeżeli lokal mieszkalny jest wyposażony w:
  - instalacje gazową o 10 %,
  - instalację wodno- kanalizacyjną, instalację C.O. i ciepłą wodę o 10%.
4. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 każdego miesiąca na rachunek dochodowy Urzędu Gminy.
5. Najemca obowiązany jest oprócz czynszu do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela czyli opłat za dostawę do lokalu gazu, energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciekłych.
6. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

## **Rozdział 6**

### **Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Zarząd lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkalnego sprawuje Wójt Gminy przy pomocy pracowników gminy.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów,
- 2) środki budżetowe,
- 3) środki pozyskane ze środków zewnętrznych.

## **Rozdział 8**

### **Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach**

1. Wydatki będą określane odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych oraz uzyskane przez to dodatkowe dochody spowodowane tym samym zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu w danym roku.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie, uwzględniając w rocznych budżetach wydatki związane z pokryciem kosztów.

## **Rozdział 9**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności.

Załącznik Nr 2 do Uchwały  
Nr XXXII/277/22  
Rady Gminy Olesno  
z dnia 19 grudnia 2022r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

**§ 1.** Ustala się następujące zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olesno:

1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie przez okres 5-10 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy z innymi osobami o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.
3. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających rozpatrywanie wniosku nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 175 % najniższej emerytury, a gospodarstwie wieloosobowym 125 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę.
4. Załatwienie spraw najmu lokalu mieszkaniowego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem mieszkania.
5. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać:
  - 1) nazwisko i imię oraz adres wnioskodawcy z podaniem aktualnego adresu zamieszkania i zameldowania,
  - 2) szczegółowe informacje o gospodarstwie domowym wnioskodawcy,
  - 3) informację o dochodach osiągniętych przez wszystkich członków gospodarstwa domowego,
  - 4) oświadczenie wnioskodawcy o posiadaniu lub nie posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
6. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu jest jawny, również jawny jest sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte.
7. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera Wójt Gminy Olesno, jeżeli umowa nie dotyczy mieszkania służbowego o którym mowa w § 2.
8. Najemcą lokalu zamiennego może zostać wyłącznie osoba, która traciła lokal w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

9. Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga zgody Wójta Gminy. Wyrażenie zgody następuje na wspólny wniosek zainteresowanych. W sprawach nieuregulowanych w mniejszym paragrafie decyzje podejmuje Wójt Gminy.

**§2.** W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi mieszkania służbowe z przeznaczeniem dla nauczycieli zatrudnionych na terenie Gminy Olesno na które składają się lokale w następujących budynkach:

- Szkole Podstawowej w Oleśnie,
- Szkole Podstawowej w Pilczy Żelichowskiej,
- Szkole Podstawowej w Zalipiu,
- Szkole Podstawowej w Dąbrówkach Breńskich.

1. Mieszkania służbowe w budynkach o których mowa w ust. 1 z chwilą zwolnienia przez dotychczasowych najemców wynajmowane będą jako mieszkania służbowe.
2. Podanie o przydział mieszkania służbowego należy składać w Urzędzie Gminy Olesno.
3. Umowa najmu mieszkań służbowych zawierana jest na czas trwania stosunku pracy pomiędzy pracodawcą, a najemcą.
4. Nauczyciel po przejściu na emeryturę lub rentę zachowuje prawo do zajmowania mieszkania. Prawo to służy także małżonkowi nauczyciela emeryta/rencisty/ oraz dzieciom pozostającym na jego utrzymaniu i prowadzącym z nim wspólne gospodarstwo domowe.

**§3.** Określa się następujące kryteria wyboru osób z którymi mogą być zawarte umowy najmu na czas nieokreślony.

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Olesno wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej mającym miejsce zamieszkania na terenie Gminy Olesno, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i ponadto spełniają kryteria określone w § 1 pkt. 3 załącznika nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Przez członków wspólnoty samorządowej nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się w szczególności:
  - osoby zamieszkujące w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
  - osoby które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, osoby opuszczające domy dziecka, domy opieki społecznej, rodziny zastępcze itp. nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkaniowego.

**§4.** Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym, przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wystąpił po śmierci najemcy.

1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem osobami przysposobionymi, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy lokalu jeżeli dotychczasowy najemca:
  - 1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
  - 2) przeprowadził się do lokalu do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
  - 3) zmarł.

**§5.** Mieszkania o powierzchni większej niż 80 m<sup>2</sup> wynajmowane będą przez Gminę na tych samych zasadach co pozostałe lokale. Na dzień podjęcia niniejszej uchwały Gmina nie dysponuje lokalami o takiej powierzchni.