



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 14 kwietnia 2023 r.

Poz. 2836

UCHWAŁA NR XLI/1016/2023 RADY GMINY CHELMIEC

z dnia 5 kwietnia 2023 roku

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2, ust. 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 172, z późn. zm.), oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chelmiec na lata 2023 - 2027 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chelmiec w brzmieniu określonym Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmiec.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLII/851/2018 Rady Gminy Chelmiec z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2018-2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Szoldrowski

Załącznik do uchwały Nr XLI/1016/2023
Rady Gminy Chełmiec
z dnia 5 kwietnia 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmiec na lata 2023 - 2027

I. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmiec.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chełmiec stanowi:

16 lokali mieszkalnych, w tym:

a) budynki mieszkalne

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1	Kurów 55	4
2	Kurów 17	1
3	Klęczany 88	5
4	Marcinkowice 121	1
Razem		11

b) w ośrodkach zdrowia

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1	Ośrodek Zdrowia, Paszyn 245	3
2	Ośrodek Zdrowia, Wielogłowy 45	2
Razem		5

1 lokal socjalny:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1	Klęczany 88	1
Razem		1

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Wielkość zasobu mieszkaniowego może ulec zmianie w przypadku nabycia lub zbycia lokali. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w zależności od potrzeb i możliwości finansowych. Planuje się remonty w latach 2023 - 2027 obejmujące m. in.:

- wymianę pokrycia dachów,
- docieplenie ścian budynków,
- poprawę elewacji zewnętrznych i wewnętrznych,
- wymianę instalacji c.o., elektrycznych oraz wodno - kanalizacyjnych,
- wymianę pionów elektrycznych, gazowych i wodno - kanalizacyjnych,
- remont lub wymianę stolarki drzwiowych i okiennych.

III. Wynajmujący nie planuje sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2023 - 2027.

IV. Zasady polityki czynszowej.

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

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

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

3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d) ogólny stan techniczny budynku.

4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

5. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

6. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Chełmiec w drodze zarządzenia.

7. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżki, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, wynajmujący na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

9. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

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

Administrowanie i zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chełmcu.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 dokonywane będzie z dochodów pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne oraz planowanych środków z budżetu Gminy.

VII. Wysokość planowanych wydatków na lata 2023-2027.

Wysokość wydatków w kolejnych latach określa corocznie Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Chełmcu w Chełmcu przedkładając projekt planu finansowego do Rady Gminy o przeznaczeniu środków uwzględniających koszty eksploatacji i remontów, koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, koszty modernizacyjne i inwestycyjne.

VIII. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chełmiec tworzy lokal socjalny i lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Wynajmującym lokale stanowiące własność Gminy jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chełmcu.

3. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy uznaje się:

- a) osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, za wyjątkiem osób zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi,
- b) osoby, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150% najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym oraz kwoty 115% najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi,
- c) osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęsk żywiołowych, katastrof lub pożaru.

IX. Warunki dokonywania zamiany lokali.

1. Zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- a) zamiana mieszkania wymaga zgody w formie pisemnej Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chełmcu,
- b) warunkiem uzyskania zgody jest brak zaległości w zapłacie czynszu i opłat,
- c) wyrażenie zgody następuje na wspólny wniosek zainteresowanych,
- d) warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu w budynku wspólnoty mieszkaniowej jest opinia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

X. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, o którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy mogą otrzymać ten lokal w najem jeżeli:

- a) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- b) zamieszkiwały wspólnie z najemcą co najmniej 5 lat,
- c) spełniają kryterium dochodowe określone w rozdziale VIII. pkt 3 b oraz wystąpią z wnioskiem w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do opuszczenia lokalu.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Szoldrowski