



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 19 września 2023 r.

Poz. 6155

UCHWAŁA NR XLVI/374/2023 RADY GMINY KONIUSZA

z dnia 14 września 2023 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koniusza w latach 2023 – 2027 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koniusza

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), Rada Gminy Koniusza uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koniusza 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 Koniusza w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała nr VI/35/2015 Rady Gminy Koniusza z dnia 26 marca 2015 roku w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2015-2019 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 9 kwietnia 2015 r. poz. 2129).

§ 4. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koniusza.

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

Przewodniczący

Andrzej Nogiec

Załącznik do uchwały Nr XLVI/374/2023
Rady Gminy Koniusza
z dnia 14 września 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KONIUSZA W LATACH 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada się pozyskiwanie lokali poprzez:

- 1) adaptację budynków stanowiących mienie gminy na cele mieszkalne lub samych poddaszy budynków,
- 2) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- 3) przejęcie lokali lub budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 4) podejmowanie starań zmierzających do pozyskania środków na budowę budynków z lokalami mieszkalnymi.

3. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2023-2027, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Koniusza, na dzień 31 grudnia 2022 roku, tworzy 8 budynków, w których znajdują się 22 lokale mieszkalne.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Koniusza tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Koniusza. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

3. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Koniusza przedstawia tabela nr 1.

Lp.	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]
1	Koniusza 59/1	mieszkalny	27,00
2	Koniusza 59/2	mieszkalny	27,00
3	Koniusza 59/3	mieszkalny	54,00
4	Koniusza 59/4	mieszkalny	27,00
5	Koniusza 59/5	mieszkalny	27,00
6	Koniusza 59/6	mieszkalny	54,00
7	Posądza 90/1	mieszkalny	42,00
8	Posądza 90/2	mieszkalny	42,00

9	Rzędowice 44/1	mieszkalny	49,00
10	Rzędowice 44/2	mieszkalny	49,00
11	Rzędowice 46/1	mieszkalny	74,07
12	Rzędowice 46/2	socjalny	62,80
13	Niegardów 72/1	mieszkalny	60,80
14	Niegardów 72/2	mieszkalny	58,80
15	Niegardów 72/3	mieszkalny	63,90
16	Chorążyce 50	mieszkalny	31,60
17	Koniusza 2	mieszkalny	81,30
18	Wronin 1/1	socjalny	37,67
19	Wronin 1/2	socjalny	15,75
20	Wronin 1/3	socjalny	22,50
21	Wronin 1/4	socjalny	16,60
22	Wronin 1/5	socjalny	27,45
RAZEM			951,24

Tabela 1 Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koniusza

4. Prognozuje się, iż do końca 2027 roku mieszkaniowy zasób Gminy Koniusza ulegnie niewielkim zmianom. Nie planuje się sprzedaży mieszkań. Lokal znajdujący się w m. Koniusza 2 ze względu na zły stan techniczny zostanie rozebrany lub całkowicie przebudowany na budynek niemieszkalny. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale mieszkalne i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego oraz prognoza wielkości w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Rok				
			2023	2024	2025	2026	2027
1	Ilość lokali	szt.	22	22	21	21	21
	-mieszkalnych	szt.	16	16	15	15	15
	-socjalnych	szt.	6	6	6	6	6

Tabela 2 Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach

§ 3. 1. Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 3.

L.p.	Adres budynku z lokalami mieszkalnymi	Ilość mieszkań	Wypożyczenie w instalacje techniczne	Ogólna ocena stanu technicznego budynku
1	Koniusza 59	6	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, łazienka w lokalach	dobry
2	Posądzka 90	2	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokalna, gaz, łazienka w lokalach	dobry
3	Rzędowice 44	2	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokalna, gaz, łazienka w lokalach	dobry
4	Rzędowice 46	2	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokalna, łazienka w lokalach	dobry (lok. nr 1); dostateczny (lok. nr 2)
5	Niegardów 72	3	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna	dobry

			lokalna, gaz, łazienka w lokalach	
6	Chorażyce 50	1	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokalna, łazienka w lokalu	dobry
7	Koniusza 2	1	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokalna, łazienka w lokalu	zły
8	Wronin 1	5	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokalna, łazienka wspólna	dostateczny

Tabela 3 Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

2. Stan techniczny określony jako dobry oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały remontów, wymagają jedynie bieżącej konserwacji.

3. Stan techniczny określony jako dostateczny oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać kompleksowych remontów lub modernizacji aby nie doprowadzić do pogorszenia substancji budynku.

4. Stan techniczny określony jako zły oznacza, że te budynki będą przeznaczone do rozbiórki lub będą wymagały całkowitego remontu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 4. 1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

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

§ 5. 1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na okres 2023-2027 to:

- 1) wymiana pokrycia dachowego,
- 2) remonty dachów,
- 3) naprawa elewacji budynków,
- 4) remonty ogólnobudowlane,
- 5) naprawy ogólnobudowlane wynikające z przeglądów budynków.

2. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasoby gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Rok	Nakłady na remonty i modernizację budynków [zł]	Nakłady na remonty lokali mieszkalnych, w tym socjalnych [zł]	Nakłady łącznie [zł]
2023	30 000,00	25 000,00	55 000,00
2024	50 000,00	15 000,00	65 000,00
2025	60 000,00	10 000,00	70 000,00
2026	40 000,00	20 000,00	60 000,00
2027	40 000,00	10 000,00	50 000,00

Tabela 4 Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych budynkach przedstawia tabela nr 5.

L.p.	Adres budynku	Przewidywany rok wykonania				
		Zakres prac				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Koniusza 59	Badanie instalacji elektrycznej	Malowanie klatki schodowej	-	-	-
2	Posądza 90	Badanie instalacji elektrycznej; Wymiana pokrycia dachowego i remont kominów	-	-	-	-
3	Rzędowice 44	Badanie instalacji elektrycznej; Wymiana drzwi wejściowych	-	-	-	-
4	Rzędowice 46	Badanie instalacji elektrycznej	-	-	Remont ogólnobudowlany	-
5	Niegardów 72	Badanie instalacji elektrycznej	-	-	-	-
6	Chorążyce 50	Badanie instalacji elektrycznej	-	-	-	Remont ogólnobudowlany
7	Koniusza 2	Badanie instalacji elektrycznej	-	Remont ogólnobudowlany	-	-
8	Wronin 1	Badanie instalacji elektrycznej	Generalny remont dachu	-	Remont łazienki	-

Tabela 5 Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy

4. W potrzebach remontowych nie uwzględnia się nakładów, które wynikają z bieżącej eksploatacji.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Koniusza zarządza Wójt Gminy, który pełni w imieniu i na rzecz gminy funkcję właścicielską dla zasobu. Do zadań Wójta Gminy należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności oraz interesu prawnego Gminy Koniusza w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z Ustawy o samorządzie gminnym, Ustawy o finansach publicznych czy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Właściwe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Gminy Koniusza winno zapewniać:

- 1) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- 2) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem;
- 3) prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu systemowej windykacji zaległości;
- 4) możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na modernizację istniejącego zasobu.

§ 8. 1. Celem właściwego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Wójt może powołać zarządcę lub oddelegować do realizacji tego zadania pracownika urzędu gminy.

2. Wynagrodzenie zarządcy ustala się uchwałą rady gminy.

3. Konserwacja lokali, oraz przeglądy techniczne wykonuje uprawniony pracownik, zarządca lub podmiot zewnętrzny wyłoniony w drodze zapytania ofertowego.

Rozdział 6.

Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady ich realizacji

§ 9. Podstawowym celem władz Gminy Koniusza jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach, inwestowanie w modernizację zasobu,
- 3) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 4) utworzenie i zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach o obniżonym standardzie poprzez proponowanie obecnym najemcom odpowiednich lokali o wyższym standardzie. Dla realizacji tego zamierzenia zostaną wytypowane nieruchomości, w których wybrane lokale, w miarę zaistniałej potrzeby będą wynajmowane jako lokale socjalne. Konieczność utworzenia, a następnie systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji, zgodnie z którymi, wyroki eksmisyjne orzeczone w stosunku do kobiet w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osób posiadających status bezrobotnego, określają uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś zapewnienie takich lokali należy do zadań gminy,
- 5) ścisła współpraca z zarządcami gminnych zasobów i wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 10. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące:

- 1) ze środków budżetu gminy na konkretne cele remontowe i inwestycyjne,

- 2) z przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 8.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 11. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek i ich dostosowanie w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.

2. Należy dążyć do tego, alby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.

3. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Koniusza z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość.

§ 12. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające:

- a) za budynek po termomodernizacji o 20%

2) czynniki obniżające:

- a) lokal bez wody (łazienka poza lokalem) o 10%
b) lokal bez kanalizacji o 10%
c) lokal bez centralnego ogrzewania o 10%
d) lokal bez gazu przewodowego o 10%
e) zły stan techniczny budynku o 20%

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

3. Najemca oprócz czynszu za lokal zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostarczenie energii elektrycznej, centralne ogrzewanie, gaz, wodę oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy najemca nie ma zawartych umów bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Zmiany czynszu za wynajmowanie lokalu nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy w drodze pisemnego wypowiedzenia, najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Wynajmujący w czasie trwania stosunku najmu może podwyższać stawkę czynszu jeżeli dokonał ulepszeń w lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.

6. Czynsz płatny jest z góry do 10-go każdego miesiąca.

7. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości nie większej niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Czynsz za lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² ustala się w wysokości minimalnej: 200% stawki czynszu podstawowego.

9. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Załącznik nr 2 do uchwały nr Rady Gminy Koniusza z dnia

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KONIUSZA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Ilekroć w niniejszym załączniku mowa jest o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Wójcie – należy rozumieć przez to Wójta Gminy Koniusza;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Koniusza;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o dodatkach mieszkaniowych* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) dodatek mieszkaniowy – należy przez to rozumieć dodatek mieszkaniowy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o dodatkach mieszkaniowych* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę obowiązującą w dniu zawarcia umowy najmu, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, 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* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251);
- 7) najmie – należy rozumieć przez to również podnajem;
- 8) najem socjalny lokalu - należy rozumieć najem określony w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 9) opłatach niezależnych od właściciela – należy rozumieć w szczególności opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów, ścieków i nieczystości ciekłych;
- 10) uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Koniusza.

§ 2. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy oraz lokali uzyskanych w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 3 ustawy, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, którą tworzą mieszkańcy Gminy.

2. Gmina wynajmuje, na warunkach określonych w uchwale, lokale mieszkalne mieszkańcom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych, a także zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie oraz w uchwale.

3. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4. Gmina może wynajmować lokale w nowo wybudowanych budynkach najemcom lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, w drodze zamiany na warunkach określonych w § 11 i § 12.

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych.

§ 3. Osoby ubiegające się o zawarcie na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, winny spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawanie w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym:

- a) za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi (kryterium powierzchniowe), a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu);
 - b) kryterium powierzchniowe nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy nie przekracza 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które zamieszkują na terenie Gminy Koniusza przez co najmniej 2 lata poprzedzające dzień złożenia wniosku oraz spełniają przynajmniej jedno z kryteriów:

- 1) są lokatorami lokali nienadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony, lub
- 2) udokumentowany przez właściwą komisję lekarską zły stan zdrowia członków gospodarstwa domowego osób ubiegających się o najem, uzasadnia zmianę warunków mieszkaniowych.

Rozdział 3. Najem socjalny lokali.

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu winny spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawać w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym:
 - a) za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi (kryterium powierzchniowe), a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu);
 - b) kryterium powierzchniowe nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Najemca, który spełnia warunki określone w ust. 1 pkt 2, a zajmowany przez niego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy spełnia wymogi najmu socjalnego lokalu, może wystąpić z wnioskiem do Wójta o przekształcenie najmu tego lokalu w najem socjalny lokalu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, wobec których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego lokalu.

2. Poza kolejnością, z zastrzeżeniem ust. 1, Gmina zapewnia najem socjalny lokalu osobom, które:

- 1) opuściły pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, oraz spełniają warunki określone w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 i pochodzą z Gminy;
- 2) utraciły w Gminie mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 1 i 2, przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) są lokatorami lokali nienadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony;
- 2) udokumentowany przez właściwą komisję lekarską zły stan zdrowia członków gospodarstwa domowego osób ubiegających się o najem uzasadnia zmianę warunków mieszkaniowych;
- 3) zamieszkują na terenie Gminy Koniusza od co najmniej 2 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku.

4. Wójt, z zastrzeżeniem ust. 1, w przypadku poważnego zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia, życia lub mienia, może poza kolejnością, zapewnić najem socjalny lokalu.

§ 7. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony do 3 lat.

2. Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony – do 3 lat, w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz spełniania kryterium z §5 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 4. Obniżka czynszu.

§ 8. 1. Najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być udzielane obniżki czynszu na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Obniżki czynszu o 20% udzielane będą najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie jest wyższy niż:

- 1) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy 12 miesięczne, pod warunkiem spełnienia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego wskazanego w ust. 2.

4. Najemca jest zobowiązany do informowania Gminy o każdej zmianie wysokości dochodu wskazanego w ust. 2, wpływającej na utratę prawa do obniżki czynszu.

Rozdział 5. Zamiana lokali.

§ 9. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, pomiędzy najemcami i na zgodny wniosek najemców, pod warunkiem uregulowania ewentualnych zobowiązań obciążających najemców z tytułu czynszu oraz z tytułu opłat niezależnych od właściciela.

§ 10. W przypadkach uzasadnionych względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanymi orzeczeniem właściwej komisji lekarskiej, może być dokonana zamiana lokalu na inny, wolny lokal.

§ 11. Umowy najmu na czas nieoznaczony lokali w nowo wybudowanych budynkach mogą być zawierane w drodze zamiany z osobami, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- 2) najemca i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) dotychczas zajmowany lokal zostanie opróżniony i wydany Gminie;
- 4) w okresie jednego roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku o zamianę, najemca nie miał zaległości płatniczych z tytułu czynszu oraz z tytułu opłat niezależnych od właściciela, a należności te były wnoszone w obowiązujących terminach;
- 5) posiadają stałe źródło dochodów, a dochód gospodarstwa domowego najemcy, w momencie składania wniosku o zamianę, musi wystarczyć na opłacenie wydatków mieszkaniowych bez ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

§ 12. W ramach rozpatrzenia wniosku o zamianę lokalu na podstawie §9-11 ponownej weryfikacji podlegają kryteria przyznania prawa do lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, na zasadach wskazanych odpowiednio w §3 oraz w §5.

§ 13. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także pisemną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust.1 nie jest możliwe w przypadku, gdy przyszedł najemca zalegał z zapłatą czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.

Rozdział 6.

Łączenie lokali.

§ 14. Zwolnione lokale przyległe będą mogły zostać połączone z lokalem zajmowanym przez najemcę na jego wniosek, jeżeli nie przysługuje mu prawo do dodatku mieszkaniowego. Warunek ten musi być spełniony również po połączeniu lokali.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 15. 1. Wójt zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, powierzając jej społeczną kontrolę nad gospodarowaniem lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest w szczególności:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokali oraz wybór osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali, przestrzegając jednocześnie przepisów o ochronie danych osobowych;
- 2) przeprowadzenie wizji lokalnej u osób ubiegających się o lokal lub o zamianę lokalu, w celu ustalenia warunków mieszkaniowych;
- 3) opiniowanie Wójtowi propozycji osób kwalifikujących się do umieszczenia na listach przydziału lokali mieszkalnych, lokali udostępnianych w ramach najmu socjalnego i zamian lokali, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale;
- 4) rozpatrywanie wniosków, skarg i innych spraw lokalowych wnoszonych przez mieszkańców Gminy;
- 5) składanie Wójtowi propozycji uzasadnionych wniosków w przedmiocie zmiany przepisów regulujących gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy.

§ 16. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali:

- 1) Wnioski rozpatrywane będą wstępnie przez pracownika merytorycznego, a następnie opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową według kryteriów zawartych odpowiednio w ustawie oraz w § 3 i § 5 uchwały.
- 2) Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządzi projekt list przydziału lokali dla osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu oraz zamian lokali.

§ 17. Wolny lokal, spełniający warunki najmu socjalnego lokalu, wskazuje się osobom umieszczonym na zatwierdzonej liście przydziału najmu socjalnego lokali z tytułu orzeczenia sądowego o nakazaniu opróżnienia lokalu, według kolejności złożenia wniosku, a następnie lokale proponuje się innym oczekującym na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, według kolejności na zatwierdzonej liście przydziału lokali, zgodnie z niżej określoną normą powierzchni:

- 1) dla gospodarstw domowych 1 i 2 osobowych – do 10 m² powierzchni mieszkalnej na osobę,
- 2) dla gospodarstw domowych 3 i więcej osobowych – 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 18. Wolny lokal spełniający warunki lokalu mieszkalnego proponuje się oczekującym według kolejności na zatwierdzonej liście przydziału lokali na czas nieoznaczony, zgodnie z niżej określoną normą powierzchni mieszkalnej:

- 1) dla gospodarstw domowych 1 osobowych – do 15 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) dla gospodarstw domowych 2 i 3 osobowych – do 20 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) dla gospodarstw domowych 4 i więcej osobowych – od 5 do 7 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. ustawy *Kodeks Cywilny*, Gmina może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci tj. małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą;
- 2) nie posiadają zaległości płatniczych z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości.

2. Wobec osób nie wymienionych w ust. 1 powyżej, Gmina podejmuje postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu, jeżeli osobami bez tytułu prawnego do zajmowania lokalu stały się po 11 listopada 1994 r.

Rozdział 9.

Najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 20. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem osobom prowadzącym gospodarstwo domowe, minimum pięcioosobowe (5), spełniającym warunki określone w § 3.

2. W przypadku nadwyżki lokali o powierzchni przekraczającej 80 m², niezależnie od warunku wskazanego w ust. 1 powyżej, wskazane lokale mogą zostać oddane w najem w drodze zamiany osobom, których dochód zapewni terminowe regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział 10.

Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

§ 21. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* (tj.: Dz. U. z 2023 r., poz. 901) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. *o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej* (tj.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1426), obejmujące w szczególności tworzenie mieszkań chronionych oraz mieszkań dla placówek opiekuńczo- wychowawczych.

2. Lokale mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koniuszy.

3. Wniosek powinien wskazywać przeznaczenie lokalu, jakiemu ma służyć.

4. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony.

5. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane są zarządzeniem Wójta.

Rozdział 11.

Lokale przeznaczane dla osób niepełnosprawnych.

§ 22. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby wynikające z przyczyny niepełnosprawności (na podstawie przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów).

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych.

3. Osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym, o niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony w szczególności na pierwszej kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy (dźwigu osobowego).

4. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

5. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe.

§ 23. W przypadkach nieobjętych postanowieniami niniejszego załącznika, decyzje w przedmiocie uzyskania tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy podejmuje Wójt.