



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 3 stycznia 2023 r.

Poz. 66

UCHWAŁA NR XXXIII/266/2022 RADY GMINY SŁABOSZÓW

z dnia 28 grudnia 2022 roku

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. , poz.559 z późn. zm. / w związku z art.4 , art.21 ust.1 i 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 2022 r. poz.172 z późn.zm./ **Rada Gminy w Słaboszów** 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 ” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVII/190/2017 Rady Gminy w Słaboszowie z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Pilawski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/266/2022
Rady Gminy Słaboszów
z dnia 28 grudnia 2022 r.

Program gospodarowania mieszkaniowy zasobem gminy na lata 2023-2027

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych gminy:

1. Słaboszów:
 - Budynek Urzędu Gminy /część / – 2 lokale z C.O. i wod-kan.
2. Dziaduszyce
 - Ośrodek Zdrowia -3 lokale z C.O. i wod-kan.
3. Kalina Wielka
 - Szkoła Podstawowa -4 lokale z C.O. i wod-kan.
4. Świącice .
 - Budynek byłej masarni -2 lokale bez C.O i wod-kan.
5. Rzemieżdżice
 - Dworek - 3 lokale bez C.O. i bez wod-kan.

Wyżej wymieniony zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w przypadku zbycia budynku lub lokalu.

§ 2. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się lokale znajdujące się w budynku Dworku w Rzemieżdżicach które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

§ 3. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb, zakłada się:

1. Wykonanie więźby dachowej wraz z pokryciem na części budynku Urzędu Gminy Słaboszowie.
2. Modernizacja budynku Dworku w Rzemieżdżicach.
3. Przystosowanie pomieszczeń po byłej masarni w Świącicach do celów mieszkaniowych – jeden lokal. Środki na remonty i modernizację pochodzą będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych oraz z budżetu Gminy. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzania innych nieplanowych remontów czy modernizacji, mogą wystąpić zmiany w zamierzeniach określonych w pkt.1 - 4.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027.

1. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Słaboszów.
2. Sprzedaż lokali w latach 2023-2027 dokonywana będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Słaboszów.
3. Ustala się pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych dla osób fizycznych które są najemcami tych lokali i najem został nawiązany na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.
4. Cenę sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w wysokości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wraz z doliczeniem kosztów przygotowania dokumentacji geodezyjnej i wyceny nieruchomości .
5. Przyjmuje się że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie niewielka, gdyż część najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła bądź też zostały sprzedane budynki w których takie lokale występowały.
6. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości lokale o niższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których, nie stać na wykup lokalu oraz partycypowanie w przyszłości w kosztach remontów części wspólnej nieruchomości.

§ 5. Zasady polityki czynszowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Przyjmuje się że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w danym roku kalendarzowym .Z uwagi na trudną sytuację materialną najemców lokali komunalnych nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu .

2. Nie planuje się obniżenia czynszu na wniosek najemców o niskich dochodach. Stawki czynszowe w Gminie Słaboszów są jedne z najniższych spośród gmin o podobnej wielkości i zamożności , a pomoc gminy dla tych najemców będzie realizowana poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych na podstawie odrębnych przepisów prawnych.

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników dotyczących stanu wyposażenia mieszkań w instalacje zgodnie z tabelą oczynszowania mieszkań i definicją urządzeń technicznych mieszkania.

TABELA OCZYNSZOWANIA MIESZKAŃ

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza %
1.Wszystkie urządzenia (C.O , WC , łazienka)	100
2.Z łazienką i WC bez C.O.	86
3.Tylko z WC lub łazienką	59
4.Tylko z wod.-kan.	45
5.Bez wod.-kan.	31

DEFINICJA URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH MIESZKANIA

1/ Przez instalację centralnego ogrzewania rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (domowych).

2/ Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenia posiadające

stałą instalację wodociągowo –kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny, brodzika baterii itp.

3/ Przez WC wewnątrz mieszkania rozumie się doprowadzoną do łazienki lub innego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

4/ Przez urządzenie wodociągowe rozumie się również lokale urządzenie wodociągowe (hydrofor).

5/ Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi , kuchni , spiżarni , przedpokoi alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania .

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchnię balkonów, tarasów logii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

§ 6. 1. Stawka za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi pozostawia się w gestii Wójta Gminy.

3. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone będzie z dochodów pochodzących z czynszów za lokale oraz z ewentualnych dochodów ze sprzedaży. Wysokość wydatków w latach określi corocznie Wójt Gminy uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali oraz koszty zarządu nieruchomości i wydatki inwestycyjne w terminie do końca roku poprzedzającego na rok następny.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Pilawski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/266/2022
Rady Gminy Słaboszów
z dnia 28 grudnia 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 1. Umowy najmu wolnych lokali mieszkalnych zawiera się na czas nieoznaczony , na czas oznaczony lub na czas trwania stosunku pracy.

§ 2. Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem lokalu socjalnego lub zamiennego może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu , przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczanego według stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę , po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 4. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji , jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

§ 5. Zasady polityki czynszowej określa § 5 załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały

§ 6. Najemca winien udostępnić właścicielowi lokal w przypadku :

1. W razie awarii w celu jej usunięcia .
2. W celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego.
3. Zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora .

§ 7. Przy odpłatnym używaniu lokalu wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego winno być dokonane na piśmie nie później niż na 1 miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z poniższych przyczyn :

- 1) lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki , dopuszczając do powstania szkód , lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) jest w zwłoce zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 3) wynajął , podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
- 4) używa lokalu który wymaga opróżnienia w związku z konieczności rozbioru lub remontu budynku. Z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego osobie której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości , a lokator może używać tego lokalu jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§ 8. 1 .Decyzję w sprawie najmu lub zamiany lokali mieszkalnych podejmuje Wójt Gminy po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej .

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta Gminy i składa się z trzech przedstawicieli wskazanych przez Radę Gminy i dwóch przez Wójta Gminy.

§ 9. 1. Pierwszeństwo w przyznaniu prawa najmu lokalu na czas nieoznaczony, oznaczony i lokalu socjalnego przysługuje najemcy którego wysokość dochodu gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kryteriów dochodowych uprawniających do świadczeń z pomocy społecznej zgodnie z ustawą o pomocy społecznej.

2. Osobom doświadczonym przemocą domową lokal socjalny zostanie przydzielony w pierwszej

kolejności.

§ 10. W sprawach nie uregulowanych w niniejszych Zasadach mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Pilawski