



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 1 grudnia 2023 r.

Poz. 7930

UCHWAŁA NR XL/348/23 RADY GMINY ŁUKOWICA

z dnia 23 listopada 2023 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łukowica w latach 2023 – 2027 oraz zasad wynajmowania tych lokali.

Na podstawie art. 21 ust. 1, ust. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Łukowica uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łukowica w latach 2023 – 2027 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Łukowica stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIX/191/18 Rady Gminy Łukowica z dnia 19 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2018-2027” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy”.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukowica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Klaudia Janik-Wojtanowska

Załącznik Nr 1 do
Uchwały Nr XL/348/23
Rady Gminy Łukowica
z dnia 23 listopada 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁUKOWICA W LATACH 2023 – 2027

Postanowienia ogólne:

Realizacja Polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale komunalne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łukowica w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb, oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Łukowica w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łukowica, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łukowica.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łukowica:

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
Mieszkaniowy Zasób Gminy Łukowica, zwanej dalej Gminą, tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy. Gmina w swoim zasobie posiada 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 414,23m² znajdujących się w 6 budynkach tj.:

- 1) 2 lokale w budynku Domu Nauczyciela w Jadamwoli, posiadające c.o. olejowe, wodę ze studni, podłączone do zbiornika bezodpływowego, o łącznej powierzchni 88 m², stan techniczny dobry.
 - 2) 2 lokale w budynku Szkoły Podstawowej w Młyńczyskach – nr porządkowy 138 (w tym mieszkanie chronione), posiadające c.o. olejowe, wodę z sieci wodociągowej, podłączone do własnego zbiornika bezodpływowego, o łącznej powierzchni użytkowej 104 m², stan techniczny dobry;
 - 3) 1 lokal w budynku wielorodzinnym o nr porządkowym Łukowica 388, posiadający c.o. olejowe, wodę z sieci wodociągowej, podłączony do sieci kanalizacyjnej, o łącznej powierzchni użytkowej 67 m², stan techniczny dobry;
 - 4) 1 lokal w budynku wielofunkcyjnym o nr porządkowym Łukowica 8, posiadający c.o. olejowe, wodę z sieci wodociągowej, podłączony do sieci kanalizacyjnej, o łącznej powierzchni użytkowej 48,53 m², stan techniczny dobry;
 - 5) 1 lokal w budynku Domu Nauczyciela w Świdniku – nr porządkowy 22A, posiadający c.o. olejowe, wodę ze studni, podłączony do sieci kanalizacyjnej, o łącznej powierzchni użytkowej 54,70 m², stan techniczny dostateczny,
 - 6) 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Świdniku – nr porządkowy 22B, posiadający c.o. olejowe, wodę ze studni, podłączony do sieci kanalizacyjnej, o łącznej powierzchni użytkowej 52 m², stan techniczny dobry.
2. Zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w przypadku zbycia bądź nabycia lokali lub zmianie przeznaczenia na cele niemieszkalne.
 3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
 4. W przypadku zainteresowania nabyciem lokali gminnych przez dotychczasowych najemców, o każdorazowym zbyciu lokalu decydować będzie Rada Gminy Łukowica.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata:

1. Analiza potrzeb:

Podstawowym celem władz Gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalnobytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zapewnić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- d) zapewnienie lokali z najmem socjalnym przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy,
- e) zmniejszenie kosztów zużycia energii i wymiana źródeł ciepła m.in. poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł.

2. Potrzeby remontowe:

- 1) Część budynków wymaga systematycznych prac remontowych ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
- 2) Priorytetowym celem planowanych remontów są naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych istniejących instalacji elektrycznych oraz przewodów dymowych i wentylacji.
- 3) Utrzymanie wymaganego stanu technicznego elementów narażonych na szkodliwe działania czynników zewnętrznych oraz ogólnego stanu estetycznego budynków.

Tab. 1. Plan podziału środków na remonty gminnych budynków i lokali mieszkalnych (prognoza na lata 2023-2027):

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Wielkość środków finansowych	5.000 zł	20.000 zł	20.000 zł.	20.000 zł.	20.000 zł

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Aktualnie Gmina nie planuje sprzedaży budynków lub lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalenia czynszu:

1. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ustala Wójt Gminy Łukowica poprzez zarządzenia.
2. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - a) położenie budynku,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stanu,
 - d) ogólnego stanu technicznego budynku,
 - e) wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
3. Wójt Gminy Łukowica ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki.
4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe oraz ich wartości:
 - 1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania - 10%,
 - b) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%,
 - c) sanitariaty na zewnątrz budynku - 10%
 - 2) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu w częściach wspólnie użytkowanych:

- a) jeżeli lokal jest wyposażony w łazienkę – 10%,
 - b) jeżeli lokal jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – 5%.
5. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników.
 6. Podwyższenie stawki czynszu może następować nie częściej niż co 6 miesięcy.
 7. Czynsz płacony jest z dołu do dnia 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub przelewem na wskazany rachunek bankowy. W przypadku pojawienia się zaległości w zapłacie czynszu należy niezwłocznie wystosować do Najemcy pisemne wezwanie do zapłaty przez niego zaległego czynszu wraz z informacją o prawnych konsekwencjach niewiszczenia czynszu w terminie.
 8. Najemca zobowiązany jest do uiszczania innych opłat niezależnych od właściciela/wynajmującego związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłata za dostawę energii elektrycznej, c.o., wody, odbioru ścieków i nieczystości stałych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach:

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Łukowica.
2. Wójt kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.
3. Umowy najmu z osobami/najemcami zawiera Wójt Gminy Łukowica.
4. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Łukowica.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów, powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych Gminy i pozyskanych dotacji, oraz innych źródeł.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne:

Tab.2.

Rodzaj wydatków/rok wydatkowy	2023	2025	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000zł	20 000 zł
Koszty remontów i modernizacji	5 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy:**

W celu zapewnienia należytej realizacji zadań własnych Gminy na lata 2023-2027 mających umożliwić utrzymanie mieszkań w należyтым stanie oraz zaspokajanie potrzeb mieszkańców należy:

- 1) zwiększyć dynamikę wykonywania remontów w komunalnym zasobie mieszkaniowym,
- 2) systematycznie zwiększać przychody z tytułu najmu lokali, dostosowując wysokość czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania lokali przy uwzględnieniu stanu technicznego budynków,
- 3) prowadzić politykę informacyjną w celu odzwierciedlenia rzeczywistego stanu mieszkaniowego i wzmożenia aktywności mieszkańców gminy do samodzielnego zaspokajania przez nich potrzeb mieszkaniowych w innych zasobach mieszkaniowych,
- 4) promować budownictwo mieszkaniowe realizowane przez sektor prywatny,
- 5) inwestować w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Klaudia Janik-Wojtanowska

Załącznik Nr 2 do
Uchwały Nr XL/348/23
Rady Gminy Łukowica
z dnia 23 listopada 2023 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

I. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem na czas nie oznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu:

§ 1.

1. Poprzez niski dochód, uzasadniający oddanie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, należy rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, że ustala się go jako średni miesięczny dochód, na członka gospodarstwa domowego, który w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie przekroczył:
 - 1) dla gospodarstw jednoosobowych 200% najniższej emerytury,
 - 2) dla gospodarstw wieloosobowych 180% najniższej emerytury, jeżeli w gospodarstwie tym zamieszkuje przynajmniej jedna osoba niepełnosprawna,
 - 3) dla gospodarstw wieloosobowych 150% najniższej emerytury.
2. Lokal może zostać oddany w najem socjalny osobie lub rodzinie, gdy średni miesięczny dochód w rozumieniu dochodu określonego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dochodach mieszkaniowych, na członka gospodarstwa domowego, który w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzający datę złożenia wniosku o najem socjalnego lokalu nie przekracza:
 - 1) dla gospodarstw jednoosobowych 120% najniższej emerytury,
 - 2) dla gospodarstw wieloosobowych 100% najniższej emerytury, gdy w gospodarstwie tym zamieszkuje przynajmniej jedna osoba niepełnosprawna,
 - 3) dla gospodarstw wieloosobowych 75% najniższej emerytury,
3. Wynajmujący w razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych we wniosku może żądać od Najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.
4. Wynajmujący może wnioskować do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w odniesieniu do osób ubiegających się lub korzystających z obniżki czynszu.

II. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

§ 2.

1. O przydział mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Łukowica, spełniające następujące warunki:
 - 1) brak samodzielnego mieszkania (nieposiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),

- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego.

III. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego:

§ 3.

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Łukowica przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stan zagrożenia życia lub mienia,
 - 3) zobowiązanych do zwolnienia lokali służbowych w związku z ich przejściem na emeryturę.
2. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności, uważa się:
 - 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
 - 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

IV. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

§ 4.

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łukowica wymaga zgody Wójta Gminy Łukowica.
2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga zawarcia przez nich pisemnego porozumienia na zmianę lokali i zawarcie umów wskazanych lokali.
3. Zgody na dokonanie wzajemnej zmiany można odmówić, jeżeli zamieniający lokale lub jeden z nich zalega z opłatami za czynsz lub opłatami niezależnymi od właściciela, które należne są gminie z tytułu użytkowania lokali.
4. Celem zamiany lokali, o których mowa ust.1 winna być poprawa warunków mieszkaniowych, o których mowa w § 2.

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

§ 5.

1. Wójt Gminy Łukowica oddaje lokal mieszkalny w najem na czas nieoznaczony lub najem socjalny na czas określony po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej.
2. Społeczną komisję mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Łukowica w drodze zarządzenia.
3. Komisja liczy 5 osób, w skład komisji są powołani: radni, pracownicy Urzędu Gminy, pracownicy GOPS oraz przedstawiciele społeczności lokalnej, w sposób określony przez Wójta, o ile osoba ta wyrazi chęć pracy w komisji.
4. Społeczna komisja mieszkaniowa opiniuje wnioski o najem lokali w oparciu o dane zawarte we wnioskach i załączonych do nich dokumentów oraz ocenę warunków mieszkaniowych wnioskodawców i ich sytuacji materialnej.

§ 6.

Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Łukowica składają wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego i zostają ujęte po pozytywnym zaopiniowaniu na liście osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.
2. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na liście przydziału lokalu mieszkalnego.
3. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego powinien zawierać:
 - 1) nazwisko i imię wnioskodawcy z podaniem aktualnego miejsca zamieszkania,
 - 2) informacje o rodzinie wnioskodawcy,
 - 3) oświadczenie o nieosiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
4. Przy braku wolnych lokali mieszkalnych, wniosek zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział.

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:

§ 7.

1. W razie bezpowrotnego opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego, od osób, które pozostały w tym lokalu mają zastosowanie odpowiednie przepisy art. 691, § 1-5 Kodeksu cywilnego z wyłączeniem osób, które mają tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku, gdy najemca lokalu, który bezpowrotnie opuścił lokal mieszkalny, posiada w chwili opuszczenia lokalu tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego, nie stosuje się przepisów ust. 1.
3. Osoby, które nie wystąpiły z mocy prawa w najem lokalu po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o jego najem na zasadach określonych w przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, że

udokumentują, że zamieszkiwały wraz z najemcą do jego śmierci przez okres nie mniejszy niż 5 lat i był w lokalu przez ten okres zameldowanie.

VII.Podsumowanie:

§ 8

W sprawach nieuregulowanych obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Klaudia Janik-Wojtanowska