



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 3 lutego 2023 r.

Poz. 1019

UCHWAŁA NR LI/337/23 RADY GMINY W IWKOWEJ

z dnia 30 stycznia 2023 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iwkowa na lata 2023-2027 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwkowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15, art.40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) **Rada Gminy w Iwkowej uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iwkowa na lata 2023-2027” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwkowa stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Iwkowa.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XLI/274/18 Rady Gminy w Iwkowej z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iwkowa na lata 2018-2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwkowa.

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

Przewodniczący Rady

Dorota Kwaśna

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/337/23
Rady Gminy w Iwkowej
z dnia 30 stycznia 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iwkowa na lata 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iwkowa na lata 2023-2027. Program swoim zakresem obejmuje:

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

Rozdział 2.

Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Iwkowa, w poszczególnych latach

§ 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Iwkowa stanowi 5 lokali mieszkalnych, mieszczących się w budynkach stanowiących własność Gminy Iwkowa.

2. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Iwkowa w latach 2023 – 2027:

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie techniczne mieszkań				Uwagi
					C.O.	woda	kanal.	gaz	
1.	Dobrociesz	W budynku Publicznej Szkoły Podstawowej	3	148,14	+	+	+	+	
2.	Wojakowa	W budynku Publicznej Szkoły Podstawowej	2	131,09	+	+	+	+	

3. Gmina nie posiada w swoim zasobie wydzielonych lokali socjalnych.

4. Obowiązek Gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych został wypełniony poprzez zawarcie umowy z podmiotem prowadzącym wynajem domków całorocznych „Idylla” Maria Zając, zam. 32 – 862 Połom Mały 20, o pow. 35m².

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego podlega corocznemu sprawdzeniu poprzez dokonywanie przeglądów zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. Analiza potrzeb.

1. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych prowadzone są w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy Iwkowa.

2. Zakłada się utrzymanie dobrego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez wykonywanie bieżących remontów i modernizacji do faktycznych potrzeb.

3. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy i będą realizowane w latach 2023 – 2027.

4. Środki finansowe na bieżące remonty będą pochodziły z budżetu gminy i opłat czynszowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5. Gmina Iwkowa nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027. Dopuszcza się zmianę sposobu przeznaczenia funkcji mieszkalnej na inne cele.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 6. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Iwkowa ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Podwyższenie czynszu będzie odbywać się z zachowaniem uwarunkowań zawartych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Polityka czynszowa musi być wyważona, by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie, a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

4. W latach 2023 – 2027 przewiduje się stopniowe podwyższenie stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego o wskaźnik inflacji.

5. Niezależnie od wskaźnika inflacji, w czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu, jeżeli dokonał w mieszkaniu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość i efekt ten będzie potwierdzony protokołem stwierdzającym zakres ulepszeń.

§ 7. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

1. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu najmu:

1) czynniki obniżające:

a) łazienka i WC poza lokalem lub wspólna – obniżka o 10%

b) ślepa kuchnia – obniżka 10%

2) czynniki podwyższające:

a) położenie lokalu w budynku po remoncie – podwyżka 10%

3. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia innych opłat niezależnych od właściciela/wynajmującego związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłata za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, odbioru ścieków i nieczystości stałych.

4. Czynsz płatny jest do 15 – go każdego miesiąca na rachunek bankowy Gminy Iwkowa.

Rozdział 6.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwkowa oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem****§ 8. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Iwkowa przy pomocy pracowników Urzędu Gminy w Iwkowej.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, poprzez:

- a) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego,
- b) prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
- c) dokumentowanie bieżących przeglądów,
- d) zawieranie, wypowiedzanie i rozwiązywanie umów na lokale mieszkalne,
- e) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
- f) prowadzenie windykacji zaległości czynszowych,
- g) organizowanie oraz nadzorowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji prowadzonych zarządzonym zasobie, a także adaptacji obiektów na cele mieszkaniowe,
- h) wyrażenie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu,

§ 9. Planowanie zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym

W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Iwkowa.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej****§ 10. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 są:**

- a) przychody z tytułu czynszu najmu lokali,
- b) środki z budżetu gminy,

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) fundusze unijne,
- b) środki z budżetu państwa,
- c) inne środki pomocowe,
- d) kredyty i pożyczki remontowe,

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 11. 1. Wysokość planowanych wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w latach objętych programem:

Lp.	Rok	Bieżąca eksploatacja w zł	Remonty i modernizacja w zł	Wydatki inwestycyjne w zł	Razem w zł
1.	2023	8.000	7.000	-	15.000
2.	2024	9.500	7.000	-	16.500

3.	2025	10.100	8.000	-	18.100
4.	2026	10.800	9.000	-	19.800
5.	2027	11.700	10.000	-	21.700

2. Na koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- a) koszty utrzymania technicznego (przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwację, niezbędne naprawy i remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
- b) koszty modernizacji i adaptacji budynków,
- c) koszty ubezpieczenia budynków,
- d) inne koszty.

3. Kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów oraz modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na kolejne lata, uwzględniając koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków.

4. Na terenie Gminy Iwkowa nie występują nieruchomości wspólne, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- a) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty i modernizację lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
- c) monitoring stanu technicznego budynków i lokali pod kontem remontów,
- d) adaptacja na cele mieszkaniowe innych lokali użytkowych,
- e) planowane powiększenie zasobu lokali komunalnych i socjalnych, celem sukcesywnego poprawienia polityki mieszkaniowej, oraz utworzenie mieszkania chronionego.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r.poz 172 z późn. zm.)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/337/23
Rady Gminy w Iwkowej
z dnia 30 stycznia 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwkowa

I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwkowa.

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

§ 2. 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 przekraczający:

- dla gospodarstw jednoosobowych 200% najniższej emerytury,
- dla gospodarstw wieloosobowych 180% najniższej emerytury, gdy w gospodarstwie tym zamieszkuje przynajmniej jedna osoba niepełnosprawna,
- dla gospodarstw wieloosobowych 150% najniższej emerytury

2. Socjalny lokal może zostać oddany w najem osobie lub rodzinie, gdy średni miesięczny dochód w rozumieniu dochodu określonego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, na członka gospodarstwa domowego, który w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzający datę złożenia wniosku o najem socjalnego lokalu nie przekracza:

- dla gospodarstw jednoosobowych 120% najniższej emerytury,
- dla gospodarstw wieloosobowych 100% najniższej emerytury, gdy w gospodarstwie tym zamieszkuje przynajmniej jedna osoba niepełnosprawna,
- 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.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. 1. O przydział mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, bezdomne zamieszkujące na terenie Gminy Iwkowa, spełniające następujące warunki:

- 1) brak samodzielnego mieszkania (nie posiadające 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 nie nadającym się na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego

IV. Kryterium wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 4. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkaniowego zasobu Gminy Iwkowa 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 stanu 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

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

§ 5. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwkowa wymaga zgody Wójta Gminy Iwkowa.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga zawarcia przez nich pisemnego porozumienia na zamianę lokali i zawarcie umów wskazanych lokali.

3. Zgody na dokonanie wzajemnej zamiany 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 § 3.

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

§ 6. 1. Decyzje w sprawie oddania w najem lokali na czas nieoznaczony, najem socjalnych lokali oraz w sprawie zmiany lokali, podejmuje Wójt Gminy Iwkowa po zasięgnięciu opinii Komisji mieszkaniowej.

2. Komisję mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Iwkowa w drodze zarządzenia.

§ 7. 1. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Iwkowa 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.

3. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na liście przydziału lokalu mieszkalnego.

4. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię wnioskodawcy z podaniem aktualnego adresu zamieszkania,
- 2) informacje o rodzinie wnioskodawcy,
- 3) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

5. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawców i ich sytuacji materialnej, w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt powołuje społeczną komisję mieszkaniową,

6. Po rozpatrzeniu wniosków przez Komisję i sporządzenia protokołu, Wójt Gminy Iwkowa podejmuje decyzję o przydziale mieszkania, o czym pisemnie zostają zawiadomieni wnioskodawcy.

7. 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 taka wyrazi chęć pracy w komisji.

8. Przy braku wolnych lokali mieszkalnych, wniosek zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział.

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

§ 8. 1. W razie bezpowrotnego opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego, do osób, które pozostały w tym lokalu mają zastosowanie odpowiednie przepisy art. 691 §1-5 Kodeksu Cywilnego z wyłączeniem osób, które posiadają 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 wstąpiły 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 były w lokalu przez ten okres zameldowane.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 9. W sprawach nie uregulowanych obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. (tj. Dz.U. 2022r., poz.172) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.