



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 6 kwietnia 2023 r.

Poz. 2600

UCHWAŁA NR LIX/599/23 RADY GMINY MSZANA DOLNA

z dnia 31 marca 2023 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mszana Dolna na lata 2023 - 2027.

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

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mszana Dolna na lata 2023- 2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mszana Dolna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Chorągwicki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/599/23
Rady Gminy Mszana Dolna
z dnia 31 marca 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mszana Dolna na lata 2023 -2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mszana Dolna na lata 2023- 2027.

§ 2.

Celem programu jest:

- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, osób niepełnosprawnych oraz tych, wobec których sąd orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu;
- 3) racjonalizacja wynajmu lokali mieszkalnych poprzez dostosowanie wielkości wyposażenia do liczebności gospodarstw domowych i ich możliwości finansowych;
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) realizacja remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 6) poprawa jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 3.

Ilkroć w uchwale jest mowa o:

- **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Mszana Dolna,
- **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej, jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni,
- **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2022 roku poz.172, ze zm.)
- **wójcie gminy** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mszana Dolna,
- **wynajmującym** - należy przez to rozumieć gminę, albo podmiot gospodarujący jej zasobem mieszkaniowym w jej imieniu.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 4.

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własnością gminy Mszana Dolna.
2. Wyodrębnia się w mieszkaniowym zasobie gminy dwa lokale z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu.
3. Wykaz lokali o których mowa w ust.1 i 2 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
4. Zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w przypadku zmiany przeznaczenia lokalu na cele niemieszkalne, lub w przypadku nabycia przez gminę lokalu do gminnego zasobu mieszkaniowego.
5. W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach zasobu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2023 - 2027.

§ 5.

1. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych gminy. Plan remontów stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały
2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy.
3. W latach 2023 – 2027 planuje się wykonać remont mieszkań zlokalizowanych w budynku Ośrodka Zdrowia w Rabie Niższej.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 6.

1. Za wynajęty lokal najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. ‘
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych, koszty utrzymania otoczenia budynku w którym znajduje się lokal.
3. Opłaty, o których mowa w ust.2, mogą być pobierane przez gminę tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 7.

1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala wójt gminy w wysokości do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym, ogłaszanego przez Wojewodę Małopolskiego, w oparciu o art. 1 i 8 ustawy, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających – jako stawkę bazową.
2. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%
 - 2) brak instalacji gazu ziemnego - 10%
 - 3) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
3. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - ponadstandardowe wykończenie lokalu (flizy, parkiet, obudowa wanny, itp.) – 20%
 - termomodernizacja budynku w którym znajduje się lokal. - 20%.

4. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu określonej dla danego lokalu zgodnie z ust. 1 i ust. 2

5. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne naliczane przez wynajmującego płatne są z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

§ 8.

1. Podwyższanie czynszu może następować nie częściej niż raz na 6 miesięcy.
2. Podwyższanie czynszu następuje w trybie art. 8a ustawy.

§ 9.

W przypadku wykonania remontu lokalu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego stawka czynszu zostaje obniżona do poziomu 50% stawki określonej w § 6 ust. 1 na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów. Zakres proponowanych prac remontowych oraz ich koszt stanowiący kwotę odliczenia podlega zatwierdzeniu przez wójta gminy. Nie podlegają odliczeniu na podstawie niniejszej uchwały koszty wykonania obowiązków obciążających najemcę na mocy ustawy i umowy najmu. Ostateczna kwota podlegająca odliczeniu ustalana jest na podstawie kosztorysu powykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu podpisania przez wynajmującego i najemcę aneksu do umowy najmu lokalu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 10.

1. Wynajęcie, podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody wynajmującego.
2. Naruszenie zasady określonej w ust.1 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 11.

Wydziela się w zasobie mieszkaniowym gminy lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 12.

1. O przydziale i zamianie lokalu decyduje wójt gminy.
2. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje wójt gminy za pośrednictwem Referatu Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Gminy.
3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 13.

Rozwiązanie umowy najmu lokalu następuje w trybie art. 11 ustawy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową

§ 14.

1. Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, dochody własne gminy oraz środki zewnętrzne.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach prowadzone będzie z budżetu gminy.

Rozdział 7.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy****§ 15.**

1. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, wynajmujący proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.
2. W razie braku porozumienia co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, wójt gminy może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu zgodnie z art. 21 ust.2 ustawy oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.

Rozdział 8.**Przepisy końcowe****§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mszana Dolna.

§ 17.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Chorągwicki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/599/23
Rady Gminy Mszana Dolna
z dnia 31 marca 2023 r.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Mszana Dolna

L.p.	Adres lokalu	Metraż	Stan techniczny lokalu mieszkalnego	Forma użytkowania
1.	Budynek Szkoły Podstawowej w Łostówce	57,58 m ²	Budynek po termomodernizacji.	Przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy.
2.	Budynek Szkoły Podstawowej w Kasince Małej	42 m ²	Budynek po termomodernizacji.	Przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy.
3.	Ośrodek Zdrowia w Rabie Niżnej	75,10 m ²	Budynek po termomodernizacji.	Przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy.
4.	Ośrodek Zdrowia w Rabie Niżnej	75,10 m ²	Budynek po termomodernizacji.	Przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy.
5.	Ośrodek Zdrowia w Rabie Niżnej	63,20 m ²	Budynek po termomodernizacji.	Przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy.
6.	Ośrodek Zdrowia w Rabie Niżnej	63,20 m ²	Budynek po termomodernizacji.	Przeznaczone pod najem na zasadach najmu socjalnego lokalu.
7.	Ośrodek Zdrowia w Kasinie Wielkiej	56,72 m ²	Budynek po termomodernizacji	Przeznaczone pod najem na zasadach najmu socjalnego lokalu.
8.	Ośrodek Zdrowia w Kasinie Wielkiej	68 m ² + 27 m ² garaż	Budynek po termomodernizacji	Przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Chorągwicki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/599/23
Rady Gminy Mszana Dolna
z dnia 31 marca 2023 r.

Plan remontów

L.p.	Adres lokalu	Metraż	Stan techniczny lokalu mieszkalnego	Planowany remont w latach 2023-2024
1.	Budynek Szkoły Podstawowej w Łostówce	57,58 m ²	Budynek po termomodernizacji.	
2.	Budynek Szkoły Podstawowej w Kasince Małej	42 m ²	Budynek po termomodernizacji.	
3.	Ośrodek Zdrowia w Rabie Niżnej	75,10 m ²	Budynek po termomodernizacji.	
4.	Ośrodek Zdrowia w Rabie Niżnej	75,10 m ²	Budynek po termomodernizacji.	X
5.	Ośrodek Zdrowia w Rabie Niżnej	63,20 m ²	Budynek po termomodernizacji.	X
6.	Ośrodek Zdrowia w Rabie Niżnej	63,20 m ²	Budynek po termomodernizacji.	
7.	Ośrodek Zdrowia w Kasinie Wielkiej	56,72 m ²	Budynek po termomodernizacji	
8.	Ośrodek Zdrowia w Kasinie Wielkiej	68 m ² + 27 m ² garaż	Budynek po termomodernizacji	

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Chorągwicki