



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 22 kwietnia 2025 r.

Poz. 2692

UCHWAŁA NR XII/152/2025 RADY MIASTA I GMINY CZARNY DUNAJEC

z dnia 14 kwietnia 2025 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Czarny Dunajec w latach 2025-2029 oraz ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940 i z 2023 r. poz. 1688) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Czarny Dunajec, Rada Miasta i Gminy Czarny Dunajec, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Czarny Dunajec w latach 2025-2029, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Miasta i Gminy Czarny Dunajec, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr IX/188/2020 Rady Gminy Czarny Dunajec z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020-2024 oraz ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 2673).

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec

Czesław Wajda

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/152/2025
Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec
z dnia 14 kwietnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Miasta i Gminy Czarny Dunajec w latach 2025-2029

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy stanowi **38** lokali mieszkalnych, mieszczących się w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa miejscowości	Lokalizacja, nr domu	Liczba lokali	Stan techniczny
1.	Chochółów	Chochółów 352	2	Ogrzewanie z kotłowni olejowej wspólnej dla całego obiektu. Klatka schodowa wymaga odświeżenia (prace malarskie).
		Chochółów 184b	3	Trzy mieszkania zostały wyremontowane. <i>Czwarte mieszkanie od dłuższego czasu jest nie użytkowane i w razie jego wynajmu należy dokonać remontu tynków, malowania oraz wymiany instalacji. Remontu wymaga również korytarz.</i>
2.	Czarny Dunajec	ul. Kamieniec Dolny 55	6	Instalacja elektryczna wymaga remontu. W trzech mieszkaniach przeprowadzono generalny remont. Pozostałe wymagają remontu.
		ul. Kamieniec Górny 7a	1	Pokrycie dachu wymaga uszczelnienia i malowania. Stary bezklasowy kocioł c.o. Brak wystarczającego ocieplenia stropu. Najemcy dokonują bieżących drobnych remontów.
		ul. Ojca Świętego Jana Pawła II 144	1	Występują zarysowania ściany zewnętrznej będące prawdopodobnie skutkiem odkształcania termicznego budynku.
		ul. Targowa 1b	6	Dwa mieszkania wymagają remontu. Schody zewnętrzne wymagają remontu.
3.	Odrowąż	Odrowąż 37d	1	Stan techniczny dobry. Pomieszczenia i klatka schodowa wymagają odświeżenia (prace malarskie). Pokrycie dachu wykazuje duże oznaki korozji i wymaga malowania.

4.	Piekielnik	Piekielnik 129c	2	Remontu wymaga balkon. Instalacja elektryczna na korytarzu wymaga remontu. Konstrukcja dachu została wykonana wadliwie. Brak zakotwień. Małe przekroje elementów drewnianych. Nadmierne ugięcia więźby. Pokrycie dachu w kilku miejscach jest nieszczelne. Na klatce schodowej odpadają płytki. Jedno mieszkanie bardzo zniszczone wymaga generalnego remontu. W obydwu mieszkaniach należy wymienić instalację elektryczną.
		Piekielnik 202A	8	Zacieki przy kominie. Administrator zgłasza potrzebę wykonania dodatkowych drzwi do kotłowni z uwagi na przedostawanie się pyłu na klatkę schodową lub wymianę źródła ciepła. Instalacja elektryczna wymieniona tylko w jednym mieszkaniu.
5.	Podczerwone	Podczerwone 246	4	Stolarka drzwiowa nadaje się do wymiany. Zniszczone posadzki. Stara i mało wydajna instalacja c.o. Instalacja elektryczna wymaga modernizacji. Korytarz wymaga generalnego remontu.
6.	Ratułów	Ratułów 230	2	Instalacja wodociągowa wymaga remontu, stolarka piwnic zniszczona, zawilgocone i zagrzybione naroża ścian, uszkodzony element stalowego przewodu kominowego. Pomieszczenia piwniczne były dwukrotnie zalane. <i>Mieszkania nieużytkowane od 2019 r. ze względu na zły stan techniczny</i>
7.	Załużne	Załużne 84a	2	Wylewki podposadzkowe w kilku miejscach wykazują pęknięcia. Konieczność sprawdzenia instalacji elektrycznej oraz wykonania odświeżenia ścian (prace malarskie). Słabe ocieplenie stropu (około 5 cm supremy). Brak ocieplenia ścian.

3. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział 2.

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

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy poprzez remonty i modernizacje.

2. W latach 2025-2029 Miasto i Gmina Czarny Dunajec zamierza wykonać remonty w niżej wymienionych budynkach:

Lokalizacja	Rok	Zakres prac remontowych
Chochółów:		
Chochółów 352	2025	Malowanie klatki schodowej.
	2026-2029	Bieżące utrzymanie
Chochółów 184b	2025	Remont korytarza i komórek lokatorskich
	2026-2029	Bieżące utrzymanie
Czarny Dunajec:		
ul. Kamieniec Dolny 55	2025 – 2029	Bieżące utrzymanie
ul. Kamieniec Górny 7a	2025-2029	Bieżące utrzymanie
ul. Jana Pawła II 144	2025 - 2029	Bieżące utrzymanie
ul. Targowa 1b	2025	Bieżące utrzymanie
	2026	Remont jednego mieszkania (wymiana wszystkich instalacji, malowanie)
	2027-2029	Bieżące utrzymanie
Odrawąż:		
Odrawąż 37d	2025-2029	Bieżące utrzymanie
Ratułów:		
Ratułów 230	2025-2029	Bieżące utrzymanie
Piekielnik:		
Piekielnik 129c	2025-2026	Bieżące utrzymanie
	2027	Remont jednego mieszkania (wymiana wszystkich instalacji, malowanie)
	2028-2029	Bieżące utrzymanie
Piekielnik 202A	2025-2027	Bieżące utrzymanie
	2028	Remont jednego mieszkania (wymiana wszystkich instalacji, malowanie)
	2029	Remont jednego mieszkania (wymiana wszystkich instalacji, malowanie)
Podczerwone		
Podczerwone 246	2025-2029	Bieżące utrzymanie
Załączne		
Załączne 84a	2025-2029	Bieżące utrzymanie

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali w latach 2025-2029 dokonywana będzie na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
2. Na dzień sporządzenia programu nie przewiduje się sprzedaży lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy.
2. Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w światło, wodę, kanalizację i c.o.
3. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 2 ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenia budynku;
 - 2) położenia lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

4. Podstawową stawkę czynszu dla lokali socjalnych określa się w wysokości nie większej niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,

z uwzględnieniem ust. 3.

5. Zmiany czynszu dokonywane będą nie częściej niż co sześć miesięcy.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania niezależnych od właściciela opłat tj. za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

7. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (opłat za energię elektryczną i ciepłą) i otoczenia budynku.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 6 mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

9. W razie podwyższenia opłat niezależnych od Miasta i Gminy Czarny Dunajec, jest ona zobowiązana do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

10. W przypadku wykonania remontu na koszt najemcy za zgodą Miasta i Gminy Czarny Dunajec stawka czynszu zostaje obniżona do poziomu 50% stawki określonej w ust. 1 na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów. Zakres proponowanych prac remontowych oraz ich koszt stanowiący kwotę odliczenia podlega uprzedniemu zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Czarny Dunajec. Nie podlegają odliczeniu na podstawie niniejszego programu 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 dnia podpisania przez Miasto i Gminę Czarny Dunajec i najemcę aneksu do umowy najmu lokalu.

11. Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec, na pisemny wniosek najemcy, może zastosować obniżoną stawkę czynszu.

12. Obniżka może zostać udzielona na okres 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego

się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy, Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec może na wniosek najemcy udzielać obniżek czynszu na dalsze okresy trwające 12 miesięcy.

13. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

14. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy

o dodatkach mieszkaniowych.

15. Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występują rażące dysproporcje między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

16. Najemcy, który nie złożył deklaracji, obniżki czynszu nie udziela się, a jeżeli Najemca korzysta

z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację.

17. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku, albo lokalu mieszkalnego, lub którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, albo których małżonek posiada taki tytuł prawny do budynku lub lokalu;
- 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie kolejnej obniżki, o którą się ubiegają, posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;
- 3) odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym;

- 4) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach;
- 5) są uprawnieni do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy;
- 6) podnajmują osobom trzecim w całości lub w części lokal mieszkalny;
- 7) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

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. Za zarządzanie lokalami mieszkaniowymi odpowiedzialny jest Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec w wykonaniu czynności, o których mowa w ust. 1, zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- 2) zawierania umów z najemcami,
- 3) administrowania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali.

2. Poza przychodami z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec, z budżetu Miasta i Gminy Czarny Dunajec przeznaczane są dodatkowe środki finansowe na remonty mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

3. Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od zaplanowanych na ten cel środków corocznie w uchwale budżetowej Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

Rozdział 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

1. Przewiduje się następujące wysokości wydatków w latach 2025-2029 na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec:

Rok	Remonty i modernizacje (w zł.)	Bieżąca eksploatacja (w zł)	Zarząd nieruchomością wspólną (w zł)	Wydatki inwestycyjne (w zł)
2025	150 000,000 zł	12 000 zł	-	-
2026	200 000,00 zł	12 000 zł	-	-
2027	200 000,00 zł	12 000 zł	-	-
2028	200 000,00 zł	12 000 zł	-	-
2029	200 000,00 zł	12 000 zł	-	-

2. Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych oraz

w razie potrzeby z budżetu Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

3. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia innych nieplanowanych remontów czy modernizacji, mogą wystąpić zmiany w zamierzeniach określonych w ust. 1. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

4. Prace związane z bieżącym utrzymaniem budynków i lokali mieszkaniowych będą wykonywane na bieżąco w miarę potrzeb.

5. Miasto i Gmina Czarny Dunajec nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym nieruchomości stanowiących współwłasność z innymi podmiotami.

6. W latach 2025-2029 nie planuje się wydatków inwestycyjnych polegających na budowie nowych budynków komunalnych, ani na rozbudowie istniejących.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

1. Zwolnione, nieużywane budynki użyteczności publicznej należące do zasobów Miasta i Gminy Czarny Dunajec, przeznaczane będą do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.

2. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym.

3. Miasto i Gmina Czarny Dunajec udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Miasta i Gminy Czarny Dunajec z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożeniu na raty.

4. Miasto i Gmina Czarny Dunajec nie planuje sprzedaży lokali w okresie 2025-2029.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec

Czesław Wajda

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/152/2025
Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec
z dnia 14 kwietnia 2025 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH

W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY CZARNY DUNAJEC

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć mowa jest o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Czarny Dunajec – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które stanowią własność Miasta i Gminy Czarny Dunajec oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Miasta i Gminy Czarny Dunajec;
- 2) 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 2023 r. poz. 725);
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie;
- 4) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w ustawie;
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 7) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (łącznie powierzchnie pokoi);
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 9) minimalnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773), ogłaszaną w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w drodze obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów albo ustalaną przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia;
- 10) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2.1. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania 100% minimalnego wynagrodzenia, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 45% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 35% minimalnego wynagrodzenia, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z wnioskodawcami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

§ 3. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy.

3. Wynajmujący wzywa najemcę do złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2 w okresie ustawowym, nie częściej jednak niż raz na trzy lata.

§ 4. 1. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 175% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 125% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w §3 ust. 1.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnieni są wnioskodawcy spełniający kryteria zawarte w §2 ust. 1 oraz co najmniej jedną z następujących przesłanek:

- 1) osoby bezdomne;
- 2) osoby przebywające w placówkach opiekuńczo – wychowawczych, rodzinach zastępczych, domach dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, domach pomocy społecznej dla dzieci niepełnosprawnych intelektualnie, zakładach poprawczych, schroniskach dla nieletnich, specjalnych ośrodkach szkolno – wychowawczych i innych placówkach opiekuńczych, których ostatnim miejscem zamieszkania było Miasto i Gmina Czarny Dunajec;
- 3) osoby przebywające czasowo w pomieszczeniu niebędącym lokalem, z uwagi na utratę dotychczas zamieszkiwanego lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec, z powodu działania siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do opróżnienia, zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego;
- 5) osoby zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycją celu publicznego.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

§ 6. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, uprawnieni są wnioskodawcy spełniający, poza warunkami określonymi w ustawie, także kryterium dochodowe, o którym mowa w §2 ust. 2.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie Miasta i Gminy Czarny Dunajec lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) konieczność zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Miasto i Gminę Czarny Dunajec, jeżeli zamieszkiwali w nim nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą złożenia wniosku,
- 3) zamieszkują w pomieszczeniu tymczasowym, udostępnionym im przez Miasto i Gminę Czarny Dunajec, w związku z opróżnieniem budynku przeznaczonego do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Miasto i Gminę Czarny Dunajec, o ile zamieszkiwali w takim budynku nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą zamieszkania w pomieszczeniu tymczasowym,
- 4) ich miesięczny dochód nie przekracza:
 - 55% minimalnego wynagrodzenia – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 45% minimalnego wynagrodzenia – w gospodarstwie wieloosobowym,
- 5) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie pod warunkiem, że wcześniej zamieszkiwały na terenie Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje wnioskodawcom, którzy spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2 oraz któryś z następujących warunków:

- 1) zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu zamiennego,
- 2) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 3) zajmowali lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli wykażą, że wobec osoby najemcy i osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym nadal zachodzą przesłanki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Czarny Dunajec, mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie ze względu na metraż oraz wysokość czynszu.

2. Zamiana na większy lokal może być dokonana, jeżeli najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełny okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.

3. Zamiana na mniejszy lokal może być dokonana na wniosek najemcy lub wynajmującego, jednak w przypadku gdy najemca posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu, zamiana może być dokonana jedynie w przypadku podpisania ugody w sprawie spłaty zaległych opłat.

4. Zamiana na wolny lokal, pozostający w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Czarny Dunajec, w przypadku najemcy lokalu zadłużonego, może być dokonywana jeżeli w wyniku zamiany, najemca uzyska lokal, którego powierzchnia nie będzie większa od powierzchni normatywnej przypadającej na osobę w gospodarstwie domowym najemcy, uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych i została podpisana ugoda w sprawie spłaty zaległych opłat.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec, mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu.

6. Na wniosek najemcy zajmującego lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego innego lokalu.

7. W trakcie trwania umowy najmu socjalnego lokalu lub po upływie okresu najmu oznaczonego w umowie, na wniosek najemcy, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca w ciągu ostatnich 6 miesięcy nie posiadał zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełny okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.

8. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 7 może być dokonane w sytuacji, gdy dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym najemcy przekracza dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 a nie przekracza dochodu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

Rozdział 6.

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

§ 10. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu, składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W składanym wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami przyjmowane są w Urzędzie Miasta i Gminy Czarny Dunajec, ul. Józefa Piłsudskiego 2, 34-470 Czarny Dunajec.

§ 11. Osoby, których wnioski zostały zarejestrowane, powinny zgłaszać do Urzędu Miasta i Gminy Czarny Dunajec, wszelkie zmiany danych wymienionych we wniosku.

§ 12. 1. Wpływające do Gminy wnioski, rozpatrywane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, w miarę potrzeb, co najmniej raz w roku.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec określa skład osobowy Komisji, o której mowa w ust. 1, która stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków.

3. Zaopiniowane przez Komisję, zakwalifikowane i zweryfikowane wnioski umieszcza się w wykazie, znajdującym się w Urzędzie Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

4. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia w wykazie oraz niezamieszczone w wykazie, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek, osoba będąca w separacji oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, pod warunkiem, że osoby te:

- 1) zamieszkiwały w lokalu z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez okres 3 lat przed datą opuszczenia lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe,

- 3) zostały zgłoszone wynajmującemu do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 4) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu,
- 5) spełniają kryteria określone w § 2.

2. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli brak jest osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, uprawnienie do zawarcia umowy najmu, mają osoby wymienione w ust. 1 spełniające warunki w nim zawarte.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 i ust. 2 następuje na warunkach, jakie posiadał dotychczasowy najemca.

4. Zawarcie umowy najmu w oparciu o zapisy ust. 1 uwarunkowane jest złożeniem oświadczenia o rezygnacji z najmu lokalu przez najemcę, który opuścił lokal.

5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 składane jest u wynajmującego osobiście przez dotychczasowego najemcę lub - w przypadku oświadczenia potwierdzonego notarialnie: przesłane za pośrednictwem wyznaczonego operatora pocztowego.

6. W sytuacjach opisanych w ust. 1 i ust. 2 w przypadku złożenia wniosków przez kilka osób uprawnionych do najmu lokalu, wynajmujący może z nimi zawrzeć umowę najmu, w której to osoby te będą występowały w charakterze współnajemców.

§ 14. 1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu lokalu może być zawarta z:

- 1) dotychczasowym najemcą po uprzednim uregulowaniu długu w całości lub podpisaniu ugody dotyczącej spłaty zadłużenia,
- 2) osobami pozostałymi w lokalu po śmierci byłego najemcy, które wstąpiłyby w stosunek najmu z mocy prawa, gdyby najem nie został wypowiedziany – pod warunkiem uregulowania przez nich długu wynikającego z solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu za okres ich stałego zamieszkiwania z byłym najemcą lub podpisania ugody dotyczącej spłaty tego zadłużenia.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 2 umowa najmu nie może być zawarta, jeżeli osoby te albo ich współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu, znajdującego się na terenie Miasta i Gminy Czarny Dunajec, lub miejscowości pobliskiej, którego mogą używać, a lokal ten spełnia pozostałe warunki przewidziane dla lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.

3. Wynajmujący na wniosek osób wymienionych w ust. 1 może zawrzeć z nimi umowę na czas oznaczony w związku z deklarowaną przez nich ratalną spłatą zadłużenia oraz wpłaceniem co najmniej 25% zaległości najpóźniej bezpośrednio przed zawarciem umowy.

4. Z osobami wymienionymi w ust. 1, spełniającymi kryterium zawarte w § 2 ust. 2, na ich wniosek wynajmujący zawiera na zajmowany lokal umowę najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 15. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. poz. 1225 ze zm.).

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

4. Osobie niepełnosprawnej, która wymaga stałej rehabilitacji, powinien być wskazywany lokal, w którym ze względu na powierzchnię pokoju, będzie miała możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, których mowa
w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 15. 1. Lokal mieszkalny z zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz.49).

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na:

- 1) mieszkania chronione wspierane;
- 2) mieszkania treningowe;
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

- 1) powierzchnia lokalu nie mniejsza niż 80 m²,
- 2) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,
- 3) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu niezbędnego remontu,
- 4) w miarę możliwości: brak barier architektonicznych.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec

Czesław Wajda