



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 7 stycznia 2025 r.

Poz. 113

### UCHWAŁA NR IX/89/2024 RADY GMINY W DRWINI

z dnia 30 grudnia 2024 roku

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drwinia na lata 2025-2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024, poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt.1, 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. 2023 poz. 725) Rada Gminy w Drwini:

#### **§ 1. Uchwała:**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drwinia na lata 2025 - 2029, w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia, w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XV/127/2019 Rady Gminy w Drwini z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie: „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drwinia na lata 2020 - 2024 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia”

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Drwinia.

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

Przewodnicząca Rady Gminy w Drwini

**Monika Rzucidło**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/89/2024  
Rady Gminy w Drwinii  
z dnia 30 grudnia 2024 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DRWINIA NA LATA 202-2029**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drwinia został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2023, poz.725). Ustawa nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej pięciu lat. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez posiadanie zasobu mieszkaniowego, zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń, a także w miarę możliwości zaspokajanie potrzeb gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drwinia na lata 2025 - 2029 stanowi opracowanie, które swoim zakresem obejmuje:
  - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia w latach 2025-2029,
  - 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 w kolejnych latach,
  - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
  - 7) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach,
  - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drwinia na lata 2025 - 2029 zawiera opis stanu ilościowego i jakościowego obecnego zasobu, potrzeby remontowe i inwestycyjne oraz prognozy działań na lata 2025 - 2029 nakierowane na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego. Zawiera analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali oraz określa zasady polityki czynszowej.

**Rozdział 2**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**  
**Gminy Drwinia w latach 2025-2029**

**§ 2**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią:
  - 1) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy Drwinia,
  - 2) lokale mieszkalne w budynkach gminnych przekazanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym gminy,
2. W mieszkaniowym zasobie Gmina obecnie posiada lokal socjalny. Obowiązek Gminy w zakresie zabezpieczenia większej liczby lokali socjalnych zostanie wypełniony poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację obiektów niemieszkalnych będących własnością Gminy na lokale mieszkalne, oraz budowa nowych lokali socjalnych.
3. Spośród lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia 2 lokale stanowią rezerwę dla zapewnienia mieszkania dla osób, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy itp.
4. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy oraz stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 11 grudnia 2024 roku przedstawia tabela nr 1.

**Tabela nr 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Drwinia**

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja lokali mieszkalnych	Liczba lokali miesz.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny	Instalacje	Trwały zarząd
1.	GROBLA Nr. 350	Dom Nauczyciela	4	1) 56m <sup>2</sup> 2) 56m <sup>2</sup> 3) 56m <sup>2</sup> 4) 56m <sup>2</sup>	dobry dobry dobry dobry	wod-kan, elektryczna, co we wszystkich lokalach	Przekazany decyzją od 2015r. do nadal
2.	DZIEWIN Nr.148	Dom Nauczyciela	3	1) 62,08m <sup>2</sup> 2) 41,59m <sup>2</sup> 3) 41,59m <sup>2</sup> 4) 62,08 m <sup>2</sup>	dobry dobry dobry	wod-kan,co, elektryczna we wszystkich lokalach	Przekazany decyzją od 2015r. do nadal
3.	ŚWINIARY Nr. 116	Dom Nauczyciela	2	1) 42m <sup>2</sup> 2) 42m <sup>2</sup>	dobry dobry	wod-kan elektryczna co	Przekazany decyzją od 2015r. do nadal

4.	MIKLUSZO WICE  Nr 311 a, b,c, d	Budynek mieszkalny	4	1) 45,06m <sup>2</sup> 2) 45,06m <sup>2</sup> 3) 45,06m <sup>2</sup> 4) 45,06m <sup>2</sup>	bardzo dobry	wod-kan, co  elektryczna  we wszystkich lokalach	
5.	DZIEWIN  Nr. 48a	Ośrodek zdrowia	1	1) 18,24m <sup>2</sup>	dobry	wod-kan,co  elektryczna	
6.	ŚWINIARY  Nr. 117	Ośrodek zdrowia	3	1) 62,98m <sup>2</sup> 2) 65,58m <sup>2</sup> 3) 60,61 m <sup>2</sup>	dobry dobry dobry	wod-kan,co  elektryczna  we wszystkich lokalach	
7.	WYŻYCE  Nr. 83	W budynku szkolnym	1	1) 60m <sup>2</sup>	dobry	wod-kan,  elektryczna	
8.	GROBLA  Nr. 166	Budynek mieszkalny	1	1) 89m <sup>2</sup>	średni	wod-kan, co, elektryczna	
9.	MIKLUSZO WICE  Nr 312 a, b, c,d	Budynek mieszkalny	4	2) 45,06m <sup>2</sup> 2) 45,06m <sup>2</sup> 3) 45,06m <sup>2</sup> 4) 45,06m <sup>2</sup>	bardzo dobry	wod-kan, co  elektryczna  we wszystkich lokalach	
10.			23	1232,23			

**Tabela Nr 2 Prognoza dotycząca wyposażenia zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia w kolejnych latach:**

Lata	Mieszkaniowy zasób gminy	Bieżąca woda	gaz	prąd	co	kanalizacja
2025	23	23	23	23	23	23
2026	23	23	23	23	23	23
2027	23	23	23	23	23	23
2028	23	23	23	23	23	23
2029	23	23	23	23	23	23

Ocena stanu technicznego lokali została zamieszczona w tabeli nr 1.

**Rozdział 3**  
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

**§ 3**

1. Stan techniczny większości budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy należy określić jako dobry. Zakłada się systematyczną poprawę istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty bieżące pokryć dachowych, klatek schodowych, wymianę okien, termomodernizacje itp. w miarę potrzeb w ramach środków budżetu gminy na dany rok.
2. Finansowane gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029 odbywać się będzie corocznie z planowanych na te zadania środków w budżecie gminy oraz ewentualnie z pozyskanych środków z innych źródeł.
3. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane również przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Drwinia.

**Tabela nr 3 Plan remontów i modernizacji lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia**

<b>Lata</b>	<b>Zakres remontów i modernizacji</b>	<b>Planowany koszt w zł</b>	<b>Udział finansowy budżetu gminy w zł</b>	<b>Inne źródła finansowania</b>
2025	instalacje co, wod-kan	7 000	7 000	w zależności od uruchomionych środków
2026	remont przewodów kominowych	5 000	5 000	w zależności od uruchomionych środków
2027	Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach komunalnych	15 000	15 000	w zależności od uruchomionych środków
2028	Wymiana części stolarki okiennej w budynkach	10 000	10 000	w zależności od uruchomionych środków
2029	Naprawa pokryć dachowych	20 000	20 000	w zależności od uruchomionych środków
<b>Razem</b>		<b>57 000,00</b>	<b>57 000,00</b>	

Łączny koszt wydatków na remont zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia wyniesie w ciągu 5 lat - 57 000,00 zł.

## **Rozdział 4**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

#### **§ 4**

1. W latach 2025 - 2029 dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego. Na wniosek najemcy lub z inicjatywy gminy Drwinia i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowanych wykupem mieszkań przez najemców i zgodą Rady Gminy.
2. Przy ewentualnym zbywaniu lokali, należy mieć na uwadze to, aby część komunalnych zasobów mieszkaniowych zwłaszcza tych o najniższym standardzie jeśli chodzi o ich wyposażenie i wykończenie, pozostała własnością władz lokalnych i pełniła rolę mieszkań z najmem socjalnym dla rodzin o najniższych dochodach.

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§ 5**

1. Podstawą prawną do określenia stawki czynszowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. 2023, poz. 725) zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt. 4 ww. ustawy zasady polityki czynszowej ustala Rada Gminy.
2. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, w tym przypadku Wójt Gminy Drwinia w drodze zarządzenia nie częściej niż jeden raz w roku zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie.
3. Podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w kolejnych latach będzie dokonywana z zachowaniem terminów wypowiedzenia w oparciu o art. 8a ust. 1 ustawy. Podwyższenie stawki opłaty czynszowej wynika z wysokości rzeczywistych kosztów eksploatacji budynków ponoszonych przez Gminę Drwinia i konieczności ich pokrycia. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nie może nastąpić częściej niż raz na rok.
4. Czynsz najmu obejmuje koszty konserwacji, przeglądów, ubezpieczenia budynków.

#### **§ 6**

W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu, jeżeli dokonał w mieszkaniu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość i fakt ten będzie potwierdzony protokołem stwierdzającym zakres ulepszeń.

#### **§ 7**

1. Wprowadza się zróżnicowane stawki czynszu dla poszczególnych lokali z zasobu mieszkaniowego gminy. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym są zróżnicowane ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje .
  - 1) ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
    - a) wyposażenie w instalację c.o. - 30 % stawki bazowej,
    - b) wyposażenie w instalację gazową – 30% stawki bazowej,
    - c) wyposażenie w wc i łazienkę – 30 % stawki bazowej,

- 2) ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
  - ogrzewanie piecem węglowym – 10 % stawki bazowej
2. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat należnych do właściciela, tj.: opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Czynsz płatny jest do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy dochodów Gminy Drwinia, z wyjątkiem przypadków, gdy strony w umowie ustaliły inny sposób płatności.

## **Rozdział 6**

### **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**

#### **§ 8**

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy zarządza Wójt Gminy Drwinia.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, poprzez:
  - 1) prowadzenie obsługi biurowej, finansowej, technicznej i eksploatacyjnej,
  - 2) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego,
  - 3) prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
  - 4) dokonywanie bieżących przeglądów,
  - 5) zawieranie, wypowiedzanie i rozwiązywanie umów na lokale mieszkalne,
  - 6) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
  - 7) określenie wysokości i pobieranie czynszów za lokale,
  - 8) prowadzenie windykacji zaległości czynszowych,
  - 9) organizowanie i nadzorowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji prowadzonych w zarządzanym zasobie, a także adaptacji obiektów na cele mieszkaniowe,
  - 10) wyrażenie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu,
  - 11) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i ich otoczenia,
  - 12) prowadzenie analiz i sprawozdawczości.
3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinno zapewnić:
  - 1) utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytej estetyce,
  - 2) utrzymanie stanu technicznego lokali i budynków w stanie nie pogorszonym oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
  - 3) zapewnienie obsługi mieszkańców na najwyższym poziomie.

4. W okresie obowiązywania niniejszego planu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 7** **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

### **§ 9**

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Drwinia w latach 2025 - 2029 będą:
  - przychody z najmu lokali mieszkalnych,
  - środki z budżetu gminy,
  - przychody z najmu lokali socjalnych.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - fundusze unijne,
  - inne środki pomocowe,
  - kredyty na remonty.

## **Rozdział 8**

### **Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji oraz koszty inwestycyjne**

### **§ 10**

1. Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy na kolejne lata obowiązywania programu określona będzie w corocznym budżecie, przy uwzględnieniu koniecznych kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji i kosztów inwestycyjnych lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Na terenie gminy nie występują nieruchomości wspólne, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

***Tabela nr 4 Planowane koszty na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem w poszczególnych latach***

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji w zł</b>	<b>Koszty inwestycyjne</b>	<b>Razem w zł</b>
1.	2025	3 000	-	3 000
2.	2026	3 000	-	3 000
3.	2027	3 000	-	3 000
4.	2028	3 000	-	3 000
5.	2029	3 000	-	3 000

2. W latach 2025 - 2029 nie planuje się wydatków inwestycyjnych polegających na budowie nowych budynków komunalnych, ani na rozbudowie istniejących. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia nieplanowanych remontów, czy modernizacji, mogą wystąpić zmiany w opisanych zamierzeniach. Wówczas kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach.

## **Rozdział 9**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

#### **§ 11**

1. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina Drwinia jest zobowiązana stworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Powinna ona zaspokajać potrzeby mieszkaniowe poprzez zapewnienie w szczególności lokali z najmem socjalnym i zamiennych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. W realizacji postanowień wynikających z przytoczonych przepisów prawa Gmina Drwinia będzie podejmowała wszelkie możliwe w tym zakresie działania.
2. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:
  - 1) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
  - 2) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
  - 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
  - 4) planowane powiększenie zasobu lokali komunalnych i socjalnych, celem sukcesywnego poprawienia polityki mieszkaniowej, oraz utworzenia mieszkania chronionego.
3. Mając na uwadze konieczność powiększania stanu zasobu mieszkaniowego posiadanego przez Gminę Drwinia, będą prowadzone działania z tym związane, w tym celu należy:
  - 1) czynić starania zmierzające do zakupu lub budowy nowych mieszkań przy udziale środków zewnętrznych,
  - 2) kontynuować działania zmierzające do adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania,
  - 3) prowadzić poszukiwania nieruchomości nadających się do zmiany sposobu użytkowania i adaptacji na cele mieszkaniowe z przeznaczeniem ich na lokale z najmem socjalnym,
  - 4) nabywać tanie mieszkania na rynku wtórnym i wynajmować je jako lokale mieszkalne z najmem socjalnym.

Przewodnicząca Rady Gminy w Drwinia

**Monika Rzucidło**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/89/2024  
Rady Gminy w Drwinia  
z dnia 30 grudnia 2024 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DRWINIA**

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

### **Rozdział 1**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

#### **§ 1**

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania, oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dochodów dla sierot, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
4. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

#### **§ 2**

Najemcy lokali mieszkalnych, których średni dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym - 75% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku w przeliczeniu na jedną osobę,
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym - 80% najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku

mogą się ubiegać o obniżkę w wysokości 10% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Wójta Gminy Drwinia.

## **Rozdział 2**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

#### **§ 3**

O przydział mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Drwinia, spełniające następujące warunki:

- 1) brak samodzielnego mieszkania (nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),
- 2) zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

## **Rozdział 3**

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

#### **§ 4**

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony będą zawierane z osobami, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zamieszkują w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienie lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) doświadczają przemocy w rodzinie,

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) doświadczają przemocy w rodzinie,
- 4) przemawiają za tym zasady współżycia społecznego (między innymi względy społeczne, sytuacja rodzinna, zdrowotna).

#### **Rozdział 4**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

#### **§ 5**

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z tytułu:
  - 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu,
  - 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
  - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących, posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

#### **Rozdział 5**

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

#### **§ 6**

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia składają wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Drwinia i po wstępnej ocenie zostają ujęte na liście osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.
2. Urząd Gminy w Drwini nie przyjmuje wniosku mieszkaniowego od osoby, która nie jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Drwinia.
3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej oraz warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Drwinia może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.
5. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego następuje w przypadku ustalenia, że:
  - 1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
  - 2) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym,
  - 3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Drwinia.

## § 7

1. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy Drwinia.

- 1) Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawców i ich sytuacji materialnej, w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt powołuje komisję opiniującą, która liczy od 3-8 osób,
  - 2) W skład komisji opiniującej są powoływani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy GOPS.
2. Lista uprawnionych do ubiegania się o przydział podlega weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku i zostaje podana do publicznej wiadomości tj. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

## Rozdział 6

### 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. Jeśli po opuszczeniu lokalu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, to na ich wniosek może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastrzeżeniem, że lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, który opuścił lokal.
3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli faktycznie w nim zamieszkiwały, a fakt zamieszkania zostanie potwierdzony przez zarządcę budynku:
  - 1) w przypadku osób, o których mowa w ust. 1 - przez okres nie krótszy niż 2 lata, przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.
  - 2) w przypadku osób, o których mowa w ust. 2 - przez okres nie krótszy niż 3 lata przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.
4. Postanowienia ust. 1 do 3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dotyczy również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).
5. Stawka czynszu za najem lokalu przez osoby, o których mowa w ust. 1 do 3, ustalona jest jak dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.
6. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy z lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek lub była współmałżonka niebędący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszu określoną jak dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.
7. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 6, jest rozwiązanie umowy najmu z najemcą, który opuścił lokal.

## § 9

1. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść), wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, że:
  - 1) stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci,
  - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy również współmałżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu).
2. W razie śmierci najemcy lub rozwiązania umowy najmu z najemcą, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, prawo najmu lokalu może być przyznane osobom, dla których najemca

stanowił ostatnią rodzinę zastępczą w oparciu o prawomocny wyrok sądu i osoby te stale zamieszkiwały z najemcą oraz były zameldowane w tym lokalu.

## **Rozdział 7**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### **§ 10**

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem:

- 1) osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z lokalowego zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób,
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3) oddawane w najem jako lokale zamienne.

## **Rozdział 8**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację innych zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów.**

#### **§ 11**

1. Z zasobu mieszkaniowego gminy Wójt Gminy Drwina może przekazać do dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Drwini lub na potrzeby instytucjonalnej pieczy zastępczej lokal mieszkalny, celem realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Przekazanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, następuje na uzasadniony pisemnie wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Drwini.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 12**

1. Realizując ustaloną listę przydziałów i zamian należy uwzględnić rodzaj niepełnosprawności wynikający z dokumentu posiadanego przez osobę uprawnioną i potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności.
2. W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową wskazany zostanie do najmu lokal usytuowany na parterze, a w miarę występujących warunków technicznych, z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 13**

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 w Drwini

**Monika Rzucidło**