



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 29 grudnia 2023 r.

Poz. 9307

UCHWAŁA NR LVII/358/2023 RADY GMINY BIAŁY DUNAJEC

z dnia 27 grudnia 2023 roku

w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biały Dunajec w latach 2024-2028 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Dunajec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 4 i art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 725), Rada Gminy Biały Dunajec uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biały Dunajec na lata 2024-2028 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Dunajec w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zwaną dalej ustawą.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biały Dunajec.

§ 5. Traci moc uchwała nr III/25/2018 Rady Gminy Biały Dunajec z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biały Dunajec w latach 2019-2023 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Dunajec.

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

Przewodniczący Rady Gminy Biały Dunajec

mgr Andrzej Styczeń

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/358/2023
Rady Gminy Biały Dunajec
z dnia 27 grudnia 2023 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIAŁY DUNAJEC W LATACH 2024-2028

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień podjęcia uchwały stanowią:

•w miejscowości Biały Dunajec:

- 6 mieszkań przy ulicy Jana Pawła II 309A
- 1 mieszkanie przy ulicy Miłośników Podhala 23
- 1 mieszkanie przy ulicy Jana Pawła II 363

wyposażone w c.o. oraz instalacje wodno-kanalizacyjną;

2. Zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w przypadku zmiany przeznaczenia lokalu na cele niemieszkalne, lub w przypadku nabycia przez Gminę lokalu do gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. W latach objętych programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach zasobu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2024-2028 będących w całości własnością Gminy Biały Dunajec

§ 2. 1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty mieszkań, wymianę okien, docieplanie, modernizację instalacji grzewczej (wymiana grzejników) oraz instalacji wewnętrznych wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.

2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w budżecie Gminy.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej

§ 3. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy na poziomie 2% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym, ogłaszanym przez Wojewodę Małopolskiego.

2. Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w energię elektryczną, wodę, kanalizację i centralne ogrzewanie.

3. Stawkę podstawową, o której mowa w ust. 2 obniża się o:

- 10% za brak c.o.
- 10% za brak urządzeń instalacji wodno-kanalizacyjnej.

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 jeden raz w ciągu roku.

6. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia niezależnych od właściciela opłat, tj. za dostawy do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

7. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (opłaty 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 i usług.

9. Podwyższanie czynszu następuje w trybie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*

10. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

11. Czynsz płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

12. W przypadku wykonania remontu na koszt najemcy za zgoda wynajmującego 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 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 podwykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od dnia podpisania przez wynajmującego i najemcę aneksu do umowy lokalu.

13. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu uchwały uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi i korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek do przechowywania opału.

Rozdział 4.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

§ 4. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 odbywać się będzie corocznie z planowanych na te zadania środków z budżetu Gminy. Wysokość środków z budżetu Gminy na finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy środkami uzyskanymi z opłat czynszowych i wysokości określonej w planie inwestycji i remontów, o których mowa w rozdziale II.

Przewodniczący Rady Gminy Biały Dunajec

mgr Andrzej Styczeń

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/358/2023
Rady Gminy Biały Dunajec
z dnia 27 grudnia 2023 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIAŁY DUNAJEC

§ 1. 1. Lokale mieszkalne będące mieszkaniowym zasobem Gminy mogą być wynajmowane na zasadach określonych w §2 i §3 niniejszego załącznika.

2. Wójt Gminy przeznaczy z mieszkaniowego zasobu Gminy mieszkania socjalne i lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy, w tym lokale przeznaczone do zamieszkania przez nauczycieli zatrudnionych w szkołach, dla których organem prowadzącym jest Gmina Biały Dunajec oraz emerytowanych nauczycieli, którzy przeszli na emeryturę po zakończeniu pracy w tych szkołach.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane:

- a) osobom zameldowanym na terenie Gminy Biały Dunajec, które nie posiadają tytułu prawnego lokalu i średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) osobom, których zatrudnienie na terenie Gminy Biały Dunajec jest niezbędne z uwagi na realizację zadań własnych Gminy;
- c) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- d) w wyjątkowych wypadkach Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy

z osobami:

- zameldowanymi na terenie Gminy Biały Dunajec i nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu, których dochody w gospodarstwie domowym przekraczają wysokość dochodów o których mowa w pkt 1, a prośba o wynajem jest uzasadniona;
- nie zameldowanymi na terenie Gminy Biały Dunajec, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego, o których mowa w ust. 1 pkt a) zawiera się na czas nieoznaczony.

3. W przypadku umów najmu lokali zawieranych na czas trwania stosunku pracy, nie stosuje się wobec najemcy kryteriów dochodowych.

§ 3. 1. Lokale socjalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane osobom które:

- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- b) utraciły lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- c) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, są w trudnych warunkach i średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% w gospodarstwie wieloosobowym;
- d) opuściły dom dziecka innego tego rodzaju ośrodki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności, jeżeli osoby te posiadały stałe zameldowanie na terenie Gminy Biały Dunajec.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas nie dłuższy niż jeden rok.

3. Umowę można przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż jeden rok, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Rozstrzygnięcie w sprawach o których mowa w ust. 2 i 3 podejmuje Wójt Gminy.

5. Stawkę czynszu lokalu socjalnego określają zasady polityki czynszowej opisane w załączniku nr 1 rozdział III niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Wnioskodawca składa wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego lub o najem lokalu socjalnego do Urzędu Gminy wraz z wymaganymi dokumentami i oświadczeniem

o spełnieniu warunków przydziału określonych w niniejszej uchwale.

2. Wniosek o najem mieszkania powinien zawierać:

- poświadczone dochody rodziny wnioskodawcy z ostatnich 6-ciu miesięcy;
- poświadczenie dotyczące zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem;
- oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznanie o posiadaniu lub nie posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- szczegółowe informacje o rodzinie wnioskodawcy.

3. Wniosek rozpatruje Komisja powołana przez Wójta Gminy, po czym przeprowadza się analizę złożonych dokumentów i sporządza protokół.

4. Decyzja o zakwalifikowaniu wniosku wymaga ostatecznej decyzji Wójta Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Biały Dunajec

mgr Andrzej Styczeń