



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 7 sierpnia 2024 r.

Poz. 5163

UCHWAŁA NR IV/37/2024 RADY GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM

z dnia 31 lipca 2024 roku

w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2024-2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 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 z późn. zm.), oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), Rada Gminy Gródek nad Dunajcem na wniosek Wójta Gminy Gródek nad Dunajcem uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gródek nad Dunajcem w latach 2024-2029” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek nad Dunajcem” w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała nr LVII/356/2014 Rady Gminy Gródek nad Dunajcem z dnia 29 października 2014 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2014-2019 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy (ogłoszonego w Dz. U. Woj. Małop. z 2014 r. poz. 6367).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gródek nad Dunajcem.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Klimek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/37/2024
Rady Gminy Gródek nad Dunajcem
z dnia 31 lipca 2024 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM W LATACH 2024-2029

Postanowienia ogólne

Program uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą, określa sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1.

Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynek, będący w całości własnością gminy Gródek nad Dunajcem.
2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje 27 lokali.
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego wraz z określeniem wyposażenia i stanu technicznego przedstawia poniższa tabela.

Położenie mieszkania	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne					Stan techn. budynku
			woda	gaz	c.o	Kanalizacja	piwnica	
Budynek nr 56 w Gródku nad Dunajcem.	8	407,30 m ²	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
Budynek nr 406 w Rożnowie	7	373,20 m ²	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
Budynek nr 517 w Rożnowie	4	177,40 m ²	tak	tak	tak	tak		dobry
Budynek nr 114 w Podolu Górowej	4	130,00 m ²	tak		tak	tak	tak	dostateczny
Budynek nr 25 w Tropiu	1	60,00 m ²	tak	tak	tak	tak		zły
Budynek nr 23 w Jelnej	1	49,00 m ²	tak	tak	tak	tak		dostateczny
Budynek Szkoły Podst. w Przydonicy	1	75,00 m ²	tak		tak	tak		dobry
Budynek nr 671 w Rożnowie	1	101,16 m ²	tak	Tak	tak	tak		dobry
R a z e m	27	1373,06 m²	8	6	8	8	3	

4. Gmina nie posiada odrębnego zasobu lokali socjalnych. W razie konieczności osobom uprawnionym będą przydzielane lokale komunalne z gminnego zasobu mieszkaniowego.

5. W zakładanym okresie obowiązywania programu nie przewiduje powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków. Przewiduje się możliwość rozbudowy zasobu poprzez dziedziczenie i przyjmowanie darowizn w powyższym zakresie.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków na kolejne lata

1. Zakłada się utrzymanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w miarę posiadanych środków finansowych.
2. Przewidywane wydatki w kolejnych latach na remont i modernizację budynków w których znajdują się lokale mieszkalne są uzależnione od możliwości finansowych Gminy.
3. Środki finansowe na bieżące remonty będą pochodziły z opłat czynszowych.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Gródek nad Dunajcem.

2. Sprzedaż lokali w latach 2024 - 2029 dokonywana będzie na zasadach określonych odrębną Uchwałą Rady Gminy Gródek nad Dunajcem.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższenia czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:

- a) położenia budynku, w którym znajduje się dany lokal,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

4. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu,

1) . Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- a) położenie budynku na peryferiach miejscowości o 5 %
- b) znajdujące się w budynku wielolokalowym o 5 %
- c) brak instalacji gazu ziemnego o 10%,
- d) zły stan techniczny budynku o 5 %

2) . Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- a) położenie budynku w centrum miejscowości o 5 %
- b) lokale w budynkach jednorodzinnych (jednolokalowych) o 10 %
- c) mieszkanie do którego przynależna jest piwnica o 5 %
- d) dobry stan techniczny budynku o 10 %

5. Podwyższanie stawki czynszu może następować nie częściej niż co 6 miesięcy, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

6. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

7. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5.

Sposoby 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. Mieszkaniowym zasobem Gminy Gródka nad Dunajcem zarządza Wójt Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,
- c) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

3. Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek nad Dunajcem.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) opłaty czynszowe za lokale mieszkalne,
- b) budżet gminy,
- c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z mieszkaniowym zasobem gminy

Wysokość wydatków w kolejnych latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie przewiduje się remontów w substancji budynków i lokali wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego nabywcę.

2. Polityka mieszkaniowa Gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie polegać głównie na przeznaczaniu w planie zagospodarowania przestrzennego nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Klimek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/37/2024
Rady Gminy Gródek nad Dunajcem
z dnia 31 lipca 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM

Postanowienia ogólne

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek nad Dunajcem na czas nieoznaczony, na czas oznaczony i na czas trwania stosunku pracy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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 z późn. zm.)

Rozdział 1.

Wielkość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego

1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokali socjalnych.

2. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100 % najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80 % najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym.

1 Do dochodów, o których mowa w ust. 2 zalicza się przychody brutto uzyskiwane przez wnioskodawcę i wszystkich członków gospodarstwa domowego, w szczególności z tytułu:

- pracy zarobkowej,
- zasiłków: rodzinnego, wychowawczego, macierzyńskiego,
- zasiłków dla bezrobotnych lub wynagrodzenie za prace interwencyjne,
- rent, emerytur,
- prowadzenia indywidualnego gospodarstwa rolnego,
- prowadzenia działalności gospodarczej.

4 Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu,
- 2) zamieszkują na terenie gminy Gródek nad Dunajcem, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i znajdują się w trudnych warunkach materialnych, których dochód na jednego członka rodziny w okresie ostatnich 6 miesięcy nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego),
- zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni,
- bezdomność w sytuacji, gdy ostatni pobyt stały dotyczył terenu Gminy Gródek nad Dunajcem.

Rozdział 3.

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

Pierwszeństwo wynajmu lokali mieszkalnych przysługuje osobom:

- które opuściły Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości pod warunkiem, że osoby te pochodzą z terenu Gminy Gródek nad Dunajcem,
- utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej,
- nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- co do których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu,
- uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

1. Zamiana lokali może być dokonywana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i nie zalegającymi w zapłacie czynszu i innych opłat.

2. Zamiana lokali możliwa jest wyłącznie za zgodą Wójta wydaną na pisemny wniosek zainteresowanych stron.

3. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy.

4. Wójt Gminy może zaproponować najemcy zamianę wynajmowanego lokalu na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy, jeżeli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy, np. w przypadku przeznaczenia do sprzedaży budynku w którym znajduje się lokal.

Rozdział 5.

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

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu mieszkania przez Najemcę są zobowiązane mieszkanie opuścić w terminie wyznaczonym przez Wójta, nie dłuższym jednak niż trzy miesiące, chyba, że wystąpią o przydział tego lokalu mieszkalnego i lokal zostanie im wynajęty.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

1. Wniosek o najem mieszkania winien zawierać:

- a. nazwisko i imię oraz adres wnioskodawcy, z podaniem aktualnego adresu zamieszkania i zameldowania,
- b. szczegółowe informacje o gospodarstwie domowym wnioskodawcy,
- c. informację o osiągniętych dochodach przez wszystkich członków gospodarstwa domowego,
- d. oświadczenie wnioskodawcy o posiadaniu (lub nie) posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

2. W razie wątpliwości co do prawidłowości podanych danych Wójt Gminy może zarządzić dokonanie kontroli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy. Z przeprowadzonej kontroli sporządza się protokół.

3. Wnioski są rozpatrywane w miarę uzyskiwania przez Gminę wolnych lokali.

4. Wniosek rozpatruje Wójt Gminy z udziałem powołanej przez siebie Komisji podejmując rozstrzygnięcia stwierdzające przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu lub też brak uprawnień do przyznania lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

5. Decyzje Wójta Gminy podaje się do wiadomości publicznej przez zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

6. Jeżeli w chwili złożenia wniosku o wynajem, brak jest wolnych lokali mieszkalnych, Wnioskodawca zostaje wpisany na listę oczekujących.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących z dnia zawarcia umowy.

8. W sprawach nie uregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Klimek