



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 31 października 2024 r.

Poz. 6621

UCHWAŁA NR VIII/50/2024 RADY GMINY RADZIEMICE

z dnia 25 października 2024 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radziemice na lata 2024-2029 oraz Zasad Wynajmowania Lokali Wchodzących w Skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Radziemice na lata 2024 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721,), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). **Rada Gminy Radziemice uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radziemice na lata 2024 – 2029”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziemice na lata 2024 - 2029” stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziemice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Grzegorz Rolek

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VIII/50/2024
Rady Gminy Radziemice
z dnia 25 października 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RADZIEMICE NA LATA 2024-2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy ustala zasady tworzenia warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w tym zapewnienia lokali socjalnych, a także zasady zaspokojenia potrzeb mieszkańców gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program ustala zadania w zakresie remontów oraz modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,

a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych oraz wydatki inwestycyjne, a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Radziemice tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych i szkolnych stanowiących własność Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 17 lokali mieszkalnych w tym 1 socjalny, łączna powierzchnia w/w lokali stanowi 872,43 m². 15 lokali mieszkalnych i 1 lokal socjalny znajduje się

w budynkach stanowiących własność Gminy Radziemice, są to budynki o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje, natomiast jeden z lokali mieszkalnych znajduje się w budynku należącym do Stacji Hodowli Roślin w Radziemicach.

Tabela Nr 1

Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Radziemice

Lp.	Wyszczególnienie lokali	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	wyposażenie techniczne lokali
1.	Budynek nr 1A w Radziemicach	2 lokale	52,30 m ² 52,30 m ² Łączna pow. 104,60 m ²	w lokalach znajduje się bieżąca woda, kanalizacja, budynek podłączony jest do sieci gazowej
2.	Budynek nr 76 w Radziemicach (Ośrodek Zdrowia)	2 lokale	45,17 m ² 58,06 m ² Łączna pow. 103,23 m ²	w lokalach znajduje się bieżąca woda, kanalizacja, budynek podłączony jest do sieci gazowej
3.	Budynek nr 16 w Radziemicach (Stara Poczta)	2 lokale 1 lokal socjalny	68,55 m ² 42,00 m ² 42,56 m ²	w lokalu znajduje się bieżąca woda oraz kanalizacja, C.O.

			Łączna pow. 153,11 m ²	
4.	Budynek nr 45 w Radziemicach (Budynek SHR)	1 lokal	54,00 m ²	w lokalu znajduje się bieżąca woda oraz kanalizacja
5.	Dom Nauczyciela nr 113 w Łętkowicach (budynek Szkoły Podstawowej)	2 lokale	52,00 m ² 52,00 m ² Łączna pow. 104,00 m ²	w lokalach znajduje się bieżąca woda, kanalizacja oraz C.O
6.	Budynek nr 42 w Łętkowicach (Stara Szkoła)	3 lokale	63,26 m ² 32,91 m ² 63,26 m ² Łączna pow. 159,43 m ²	w lokalach znajduje się bieżąca woda oraz kanalizacja
7.	Dom Nauczyciela nr 1 w Zielenicach (budynek Centrum Kulturalno- Edukacyjnego)	2 lokale	49,00 m ² 49,00 m ² Łączna pow. 98,00 m ²	w lokalach znajduje się bieżąca woda, kanalizacja oraz C.O
8.	Budynek nr 2 w Zielenicach	1 lokal	41,06 m ² Łączna pow. 41,06 m ²	w lokalach znajduje się bieżąca woda oraz kanalizacja
9.	Budynek nr 12 w Wierzbicy	1 lokal	55,00 m ² Łączna pow. 55,00 m ²	w lokalach znajduje się bieżąca woda oraz kanalizacja

1. W miarę posiadanych środków Gmina może powiększać zasób mieszkaniowy Gminy przez przystosowanie pomieszczeń w budynkach gminnych i zmianę sposobu użytkowania na lokale mieszkalne, przez nabywanie domów mieszkalnych i lokali mieszkalnych.

2. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu Gminy Radziemice poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Radziemice określany jest w oparciu o wyposażenie lokali w instalacje grzewcze, w tym gaz sieciowy oraz instalacje sanitarne zapewniające doprowadzenie wody

użytkowej oraz odprowadzenie nieczystości ciekłych. Dodatkowo stan techniczny budynków jest również uzależniony daty wybudowania i czasu użytkowania oraz przeprowadzonych prac remontowych. Podejmowane prace remontowe zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Radziemice w należyтым stanie technicznym gwarantującym:

- a) sprawną instalację gazową,
- b) sprawną instalację elektryczną,
- c) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- d) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- e) szczelność pokrycia dachowego
- f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 3. Stan techniczny budynków (lokali) tworzących mieszkaniowy zasób Gminy z uwagi na ciągłą eksploatację wymaga przeprowadzenia remontów i modernizacji w celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania lokali. Wysokość środków finansowych przeznaczonych na te cele będzie corocznie określana w uchwale budżetowej. Planowane najpilniejsze remonty przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2

Lp.	Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Planowany termin
1	Budynek nr 1 A w Radziemicach	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej	2025 r.- 2027r.
		Wykonanie przeglądów części mieszkalnej, remont klatki schodowej	2025 r. -2027 r.
2	Budynek nr 16 w Radziemicach „Stara Poczta”	Termomodernizacja budynku, wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej	2025 r.-2028 r.
3	Budynek nr 76 w Radziemicach „Ośrodek Zdrowia”	Remont klatki schodowej	2026 r. – 2027 r.
4	Budynek nr 42 w Łętkowicach „Stara Szkoła”	wykonanie przeglądów części mieszkalnej	2024 r.
		Wymiana dachu,	2027 r.-2029 r.
5	Budynek 113 w Łętkowicach (Szkoła Podstawowa)	Remont klatki schodowej	2026 r.

§ 4. 1. Zestawienie podstawowych potrzeb remontowych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sporządza się na podstawie dokumentacji technicznej zasobu,

w tym protokołów z okresowych przeglądów technicznych, orzeczeń stanu technicznego budynków lub ich części.

2. Przewiduje się opracowanie i uruchomienie trybu działania określającego roboty remontowe podnoszące standard lokali komunalnych, które mogą zostać powierzone najemcom wraz z ustaleniem szczegółowych zasad rozliczeń, realizacji i odbioru tych robót.

§ 5. Ustala się następujące priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia:

1. Wymianę lub naprawę uszkodzonych elementów elewacji, remonty dachów
2. Termomodernizacja.

§ 6. Wieloletni i roczny plan rzeczowo – finansowy remontów i modernizacji budynków będących własnością Gminy ustala Wójt Gminy Radziemice na podstawie przyjętego przez Radę Gminy wieloletniego planu inwestycyjnego oraz budżetu Gminy.

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy wymaga podjęcia stosownej uchwały przez Radę Gminy Radziemice. W latach objętych programem nie planuje się sprzedaży mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych.

2. Wysokość stawki podstawowej/bazowej czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ustala Zarządzeniem Wójta Gminy Radziemice.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzone będzie w oparciu o Uchwałę Nr II/20/2018 Rady Gminy Radziemice z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Radziemice.

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

§ 9. 1. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy stanowiącym własność Gminy podejmowane są przez Wójta Gminy Radziemice

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

- a) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, naliczanie i pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z najmem tych lokali oraz weryfikacja zawartych już umów.
- b) dokonywanie przeglądów okresowych budynków,
- c) wykonywanie remontów i modernizacji obiektów,
- d) utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
- e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

§ 10. W latach 2024 – 2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024– 2029

§ 11. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Radziemice na lata 2024-2029 będą środki z:

- a) Dochodów własnych określonych w uchwale budżetowej, w tym w szczególności wpływów z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz dzierżawy nieruchomości.
- b) Środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.
- c) Funduszy strukturalnych Unii Europejskiej i Inicjatyw Wspólnotowych, przeznaczonych na realizację lokalnych Programów Rewitalizacji.

2. Szczegółowe zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł finansowania określą odrębne przepisy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z Zasobem Komunalnym Gminy Radziemice

§ 12. Wysokość wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy określać będzie corocznie Wójt Gminy w projekcie budżetu, uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tym także wydatki inwestycyjne.

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

§ 13. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy za konieczne uznaje się:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu Gminy Radziemice przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości czynszowych poprzez:
 - a) częste wysyłanie wezwań do zapłaty,
 - b) uzasadnione rozkładanie zaległości czynszowych na raty.
- 3) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy, w miarę możliwości, umożliwiać zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 4) zabezpieczenie w zasobie mieszkaniowym 1-2 lokali socjalnych.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VIII/50/2024
Rady Gminy Radziemice
z dnia 25 października 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RADZIEMICE NA LATA 2024-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsze zasady mają zastosowanie do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziemice, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany.

§ 3. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach, o których mowa w § 2, jest Wójt Gminy Radziemice.

§ 4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielona została następująca zasoby lokali:

- 1) lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony;
- 2) lokale socjalne.

§ 5. Umowa najmu lokalu socjalnego każdorazowo jest zawierana na czas oznaczony, nie dłuższy jednak niż 5 lat.

Rozdział 2.

Wielkość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego

§ 6. 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

3. 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 Radziemice, 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 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 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 Radziemice.

Rozdział 4.

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

§ 8. 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 Radziemice,
- 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,
- zamieszkującym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy,
- cierpiącym na ciężkie przewlekłe choroby, niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

§ 9. 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 6.

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

§ 10. 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 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 11. 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.