

**UCHWAŁA NR XXXVIII/353/2014
RADY GMINY CZARNY DUNAJEC**

z dnia 24 stycznia 2014 r.

**w sprawie: zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
w latach 2014-2018 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust.1,2 pkt 3, art.41 ust.1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (j.t.. Dz. U. z 2013 r. poz.594 z późn. zmianami) oraz art. 4 i art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (j.t. Dz. 2005 r Nr 31, poz.266 z późn. zmianami) Rada Gminy Czarny Dunajec uchwala, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2014-2018, w brzmieniu określonym w załącznikach Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

§ 2. Zatwierdza się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do uchwały.

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

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Anna Palenik

Rozdział I

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Dunajec

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią:

1/ w miejscowości Czarny Dunajec:

- 6 mieszkań przy ulicy Kamieniec Dolny 55 /w Ośrodek Zdrowia/,
- 1 mieszkanie przy ulicy Kamieniec Górny 7a,
- 1 mieszkanie przy ulicy Ojca Świętego Jana Pawła II 144 /w Szkole Podstawowej/,
- 2 mieszkania przy ulicy Targowej 1 i 1 a /brak c.o./,
- 6 mieszkań przy ulicy Targowej 1b /w Przedszkolu Samorządowym/,

2/ w miejscowości Ratulów :

- 2 mieszkania Ratulów 230 /w Klubie Rolnika - 1 mieszkanie do kapitalnego remontu/,

3/ w miejscowości Chochółów :

- 2 mieszkania Chochółów 352 /w Ośrodku Zdrowia/,
- 3 mieszkania Chochółów 184b /w Szkole Podstawowej/,

4/ w miejscowości Odrowąż :

- 1 mieszkanie Odrowąż 37 d /w Ośrodku Zdrowia/,

5/ w miejscowości Piekielnik :

- 2 mieszkania Piekielnik 129 c /w Ośrodku Zdrowia/,
- 1 mieszkanie Piekielnik 202 /w Szkole Podstawowej/,
- 8 mieszkań Piekielnik 202A /w Domu Nauczyciela/,

6/ w miejscowości Podczerwone :

- 5 mieszkań Podczerwone 246 /w Szkole Podstawowej/,

7/ w miejscowości Załuczne :

- 2 mieszkania Załuczne 84 a /w Gimnazjum/,

W/w mieszkania są wyposażone w c.o. oraz instalację wodno – kanalizacyjną.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014 – 2018:

W okresie 2014-2018 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.

Rozdział II

Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy .

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty mieszkań, remonty pokryć dachowych, wymianę okien, docieplanie itp.

Rozdział III

W okresie 2014 do 2018 roku nie planuje się sprzedaży mieszkań będących w zasobie.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy na poziomie 0,13% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym, ogłoszonym przez Wojewodę Małopolskiego.

2. Podstawowa stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w światło, wodę, kanalizację i c.o.

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

- 10 % za brak c.o.,
- 10 % za stan techniczny budynku,
- 10% za niefunkcjonalny układ mieszkania,

4. Podstawowa stawka 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 dwa razy w ciągu roku.

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

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 właściciela jest on zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

10. Czynsz płatny jest z góry do 10-tego każdego miesiąca.

11. W przypadku wykonania remontu na koszt najemcy za zgodą 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 powykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od dnia podpisania przez wynajmującego i najemcę aneksu do umowy najmu lokalu.

12. 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 logi, antresol i szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek do przechowywania opału.

13. Obniżka czynszu udzielana jest najemcy o niskich dochodach i na jego wniosek.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku. Obniżenie czynszu najemcy może nastąpić w przypadku gdy dochód brutto na jednego członka

gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzający termin złożenia wniosku nie przekracza 90% najmniejszej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70%

w gospodarstwie wieloosobowym Wójt Gminy może obniżyć czynsz do 50 %. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12-tu miesięcy . W przypadku spełnienia przesłanek wynikających z przepisów obniżka czynszu może zostać udzielona na kolejne okresy dwunastomiesięczne. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie wynajmującego, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018.

1. Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są wpływy czynszowe z lokali mieszkalnych i użytkowych .
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach prowadzone będzie z budżetu Gminy w miarę możliwości finansowej Gminy oraz pozyskiwania funduszy.
3. Wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków a także wydatki inwestycyjne w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wynikać będzie każdorazowo z odpowiednich zapisów w budżecie Gminy na dany rok i pokrywane będą w szczególności z wpływów czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Czarny Dunajec, jako reprezentant właściciela, opierając się na następujących zasadach:
 - a) utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych
 - b) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,
 - c) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.
2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tą nieruchomość .

3. Zarząd i administrację lokalami stanowiącymi własność Gminy Czarny Dunajec sprawuje Wójt Gminy poprzez Referat Gospodarki Nieruchomości i Geodezji, Gminny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Czarnym Dunajcu oraz Gminny Zespół Oświatowy w Czarnym Dunajcu.

Rozdział VII

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarny Dunajec.

1. Podjąć działania zmierzające do uzyskania mieszkań socjalnych.
2. Przeznaczyć zwolnione, nie używane budynki użyteczności publicznej należące do zasobów Gminy, do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
3. Dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym.

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Anna Palenik

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, który tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Czarny Dunajec.

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

2. Wójt Gminy przeznaczy z mieszkaniowego zasobu Gminy mieszkania na lokale socjalne i lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy, w tym lokale przeznaczone do zamieszkania przez nauczycieli zatrudnionych w szkołach na terenie Gminy Czarny Dunajec.

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

- 1) osobom zameldowanym na terenie Gminy Czarny Dunajec, które nie posiadają tytułu prawnego do 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,
- 2) osobom, których zatrudnienie na terenie Gminy Czarny Dunajec jest niezbędne z uwagi na realizację zadań własnych Gminy,
- 3) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 4) w wyjątkowych wypadkach Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy z osobami:
 - a) zameldowanymi na terenie Gminy 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,
 - b) nie zameldowanymi na terenie Gminy, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.
2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego, o których mowa w ust. 1 pkt 1 zawiera się na czas nieoznaczony.
3. W przypadku umów najmu lokali zawieranych na czas trwania stosunku pracy, nie stosuje się wobec najemcy kryteriów dochodowych.
4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mają pierwszeństwo do jego najmu.
5. Warunki zamiany lokali.

O zamianę lokalu mogą się ubiegać

- najemcy lokali, którzy stawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni, odpowiadający potrzebom najemcy i jego rodziny.
- najemcy lokali, których szczególna sytuacja życiowa uzasadnia zamianę zajmowanego lokalu na inny odpowiadający ich potrzebom.
- zamiana lokali mieszkalnych może również nastąpić na zgodny wniosek najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. 1. Lokale socjalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane, według następujących zasad:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
 - 2) utraciły lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
 - 3) 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,
 - 4) opuściły dom dziecka lub inne tego rodzaju ośrodki opiekuńczo – wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności, jeżeli osoby te posiadały stałe zameldowanie na terenie Gminy Czarny 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. Rozstrzygnięcia w sprawach, o których mowa w ust.2 i 3 podejmuje Wójt Gminy.
 5. Stawkę czynszu najmu lokalu socjalnego określają zasady polityki czynszowej opisane w załączniku Nr 1 rozdz. 3 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 rozpatruje Komisja powołana przez Wójta Gminy, po czym przeprowadza się oględziny dotyczące sprawdzenia okoliczności przytoczonych we wniosku, z których sporządza się protokół.
3. Decyzja o zakwalifikowaniu wniosku wymaga ostatecznej decyzji Wójta Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Anna Palenik