

**UCHWAŁA NR XXV/244/2017
RADY GMINY BRZEŹNICA**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeźnica
w latach 2017-2021 oraz uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu
mieszkaniowego Gminy Brzeźnica.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn.zm.)

RADA GMINY BRZEŹNICA uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeźnica na lata 2017-2021", w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeźnica", w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźnica.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr XIII/119/2007 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Brzeźnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Jadwiga Koziol

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeźnica w lata 2017-2021.**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brzeźnica obejmuje 24 lokale mieszkalne mieszczących się w 10 budynkach stanowiących własność gminy.

2. W ogólnym zasobie mieszkaniowym gminy nie wyodrębniono lokali socjalnych.

3. Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

| Lp | Nazwa budynku/nazwa lokalu/ulica i numer | Stan techniczny * | Wyposażenie w instalacje (elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną, łazienka, centralne ogrzewanie) | Rok budowy |
|-----------|--|--------------------------|---|----------------------|
| 1. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny) Bęczyn 60 34-113 Paszkówka | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 2. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr1) 34-114 Brzeźnica ul. A. Gorczyńskiego 1 | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie, kanalizacyjną | lata 90- te |
| 3. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 2) 34-114 Brzeźnica ul. A. Gorczyńskiego 1 | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie, kanalizacyjną | lata 90- te |
| 4. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 1) Kossowa 15 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 5. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny) 34-115 Łączany ul. Jana Pawła II 1 | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 60- te |
| 6. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny) 34-115 Łączany ul. Krakowska 20 | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 60- te |
| 7. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 1) 34-115 Łączany ul. Krakowska 87 | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową łazienka, centralne ogrzewanie | lata 80- te |
| 8. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 2) 34-115 Łączany ul. Krakowska 87 | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 80 -te |
| 9. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny) Marcyporeba 81 34-114 Brzeźnica | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne | lata 80 -te |

| | | | | |
|-----|--|--------|---|-------------------|
| | | | ogrzewanie | |
| 10. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 1) Paszkówka 182 34-113 Paszkówka | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 70 -te |
| 11. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 2) Paszkówka 182 34-113 Paszkówka | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 70- te |
| 12. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 3) Paszkówka 182 34-113 Paszkówka | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 70- te |
| 13. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 1) Paszkówka 143 34-113 Paszkówka | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 80- te |
| 14. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 2) Paszkówka 143 34-113 Paszkówka | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 80- te |
| 15. | Budynek komunalny/lokal mieszkalny Nr 2 Paszkówka 143 34-113 Paszkówka | dobry | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata 80- te |
| 16. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 1) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 17. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 2) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 18. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 3) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 19. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 4) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 20. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 5) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 21. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 6) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 22. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 7) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 23. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny Nr 8) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | średni | elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | lata przedwojenne |
| 24. | Budynek komunalny (lokal mieszkalny | średni | elektryczną, | lata |

| | | |
|--|---|--------------|
| Nr 9) Tłuczań 157, 34-114 Brzeźnica | wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie | przedwojenne |
|--|---|--------------|

* Dla potrzeb oceny stanu technicznego przyjęto następujące kryteria:

- * stan zły - potrzeba wykonania gruntownego remontu,
- * stan średni - potrzeba wykonania remontu celem zapobieżenia pogorszeniu się stanu technicznego budynku,
- * stan dobry - bieżąca konserwacja i wykonywanie bieżących napraw celem utrzymania budynku w stanie niepogorszonym.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Analiza potrzeb.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wynajęte, a stanowiące własność gminy Brzeźnica.

2. W latach 2017-2021 planuje się wydzielić z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale socjalne oraz mieszkanie chronione.

3. Plan remontów i modernizacji.

W latach 2017-2021 przeprowadzane będą tylko remonty, bieżące roboty konserwacyjne oraz modernizacje bieżące budynków. Gmina nie przewiduje przeprowadzenia remontów kapitalnych budynków mieszkalnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Brzeźnica z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane na zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu. W latach 2017-2021 Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017- 2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu najmu miesięcznie za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu określa Wójt Gminy Brzeźnica w drodze zarządzenia.

3. Podwyższanie wysokości stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania niezależnych od właściciela opłat tj. za dostawy do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych (śmieci).

6. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni.

7. Opłaty, o których mowa w ust.5 mogą być pobierane tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

8. Nie przewiduje się obniżania stawki bazowej czynszu.

Rozdział 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

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 4) remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. W latach 2017-2021 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki budżetowe.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty remontów bieżących oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach uzależniona będzie od niezbędnych potrzeb w tym zakresie oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. Aktualizacja stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych.

2. Weryfikacja umów najmu i wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
3. Podejmowanie działań w celu:
 - 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy środków na racjonalne, oszczędne i efektywne utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - 2) pozyskiwania budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Przewodnicząca Rady Gminy

Jadwiga Koziol

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BRZEŹNICA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Brzeźnica posiadających zameldowanie w gminie oraz osób bezdomnych, których ostatnio miejscem zameldowania był teren Gminy Brzeźnica.

Rozdział 2.

Określenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem lub podnajem na czas nieoznaczony lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy uznaje się osoby, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie jednego roku poprzedzającego datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny ujętych we wniosku lub jego aktualizacji - po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia społeczne.

3. Przez najniższą emeryturę w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.", obowiązującą w dniu złożenia wniosku

4. Osoby lub rodziny, których dochód miesięczny nie przekracza kryterium dochodowego wynikającego z ustawy o pomocy społecznej mogą wnioskować do Wójta Gminy o obniżenie czynszu.

5. Wójt Gminy może w wyjątkowych przypadkach wyrazić zgodę na odstąpienie od spełnienia przez osobę warunków określonych w ust.1.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi kwalifikują się do poprawy ich warunków mieszkaniowych.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu z mieszkalnego zasobu gminy przysługuje osobom które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, lub
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,

- 3) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości przy zachowaniu warunków, że osoby te pochodzą z Gminy Brzeźnica lub wychowały się w rodzinach zastępczych na terenie Gminy Brzeźnica.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu wymaga zgody Wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z płatnością czynszu i innych opłat, zgoda Wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

4. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach odbywają się za zgodą Wójta Gminy na wniosek najemców lokali. Do wniosku najemca zajmujący lokal nie należący do mieszkaniowego zasobu gminy dołącza zgodę właściciela na zamianę lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy.

2. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawców i ich sytuacji materialnej, w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkaniowego Wójt może powołać komisję opiniującą.

3. Komisja liczy od 3-5 osób.

4. W skład komisji mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy GOPS.

5. Zadaniem komisji opiniującej jest uczestniczenie w oględzinach mieszkań zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych w mniejszej uchwale.

6. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy.

7. Umowy na najem lokali zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy ze zstępnyimi, wstępnyimi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę lokalu, jeżeli on:

- 1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Osoby, które pozostały w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą otrzymać ten lokal w najem jeżeli:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą co najmniej 5 lat.

Rozdział 8.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 8. 1. W zasobach mieszkaniowych Gminy Brzeźnica brak jest lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. W latach 2017-2021 nie planuje się tworzenia lokali, o których mowa w ust.1.

Przewodnicząca Rady Gminy

Jadwiga Koziół