

**UCHWAŁA NR XLI/320/14  
RADY GMINY SPYTKOWICE**

z dnia 9 kwietnia 2014 r.

**w sprawie: Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Spytkowice  
na lata 2014-2019**

**oraz**

**Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Spytkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 )

**Rada Gminy Spytkowice u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:**

**§ 1.**

1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Spytkowice na lata 2014-2019, w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Uchwala się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Spytkowice, w brzmieniu załącznika nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

**§ 3.**

Traci moc uchwała Nr XXXX/345/06 Rady Gminy Spytkowice z dnia 25 kwietnia 2006 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami stanowiącymi własność Gminy Spytkowice, zmieniona Uchwałami: Nr XVI/133/08 z dnia 28 lutego 2008 r., Nr XXX/250/09 z dnia 17 września 2009 r., XLV/330/10 z dnia 8 listopada 2010r., Nr IX/60/11 z dnia 21 czerwca 2011r., XXXIX/284/13 z dnia 20 grudnia 2013 r.

**§ 4.**

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

Przewodniczący Rady

**mgr inż. Jerzy Piórowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/320/14

Rady Gminy Spytkowice

z dnia 9 kwietnia 2014 r.

### I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Spytkowice obejmuje 15 lokali mieszkalnych mieszczących się w 5 budynkach stanowiących własność gminy.

2. 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
<b>BACHOWICE</b>				
1.	Budynek komunalny/ lokal mieszkalny socjalny / ul. Pod Borem 33	zły	brak	lata powojenne
<b>RYCZÓW</b>				
2	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny socjalny/ ul. Parkowa 7 / 1	średni	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka	lata 60- te
3	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny socjalny/ ul. Parkowa 7 / 2	średni	elektryczną, wodociągową, łazienka	lata 60- te
4	Budynek komunalny „Weterynaria” / lokal mieszkalny socjalny/ ul. Parkowa 7 / 3	średni	elektryczną, wodociągową, łazienka	lata 60- te
5	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny socjalny/ ul. Parkowa 7 / 4	średni	elektryczną, wodociągową, łazienka	lata 60- te
6	Budynek komunalny „Weterynaria” / lokal mieszkalny socjalny/ ul. Parkowa 7 / 5	średni	elektryczną, wodociągową, łazienka	lata 60- te
7	Budynek komunalny „Agronomówka”/ lokal mieszkalny socjalny /ul. Parkowa 9	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka	lata 60- te
<b>SPYTKOWICE</b>				
8	Budynek komunalny GZOZ / lokal mieszkalny / ul Szkolna 1b/1	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70 -te
9	Budynek komunalny GZOZ / lokal mieszkalny / ul Szkolna 1b/2	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70 -te
10	Budynek komunalny GZOZ / lokal mieszkalny / ul Szkolna 1b/3	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70 -te

11	Budynek komunalny GZOZ / lokal mieszkalny, mieszkanie chronione /ul Szkolna 3c/ 1	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70- te
12	Budynek komunalny GZOZ / lokal mieszkalny / ul Szkolna 3c/ 2	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70- te
13	Budynek komunalny/ lokal mieszkalny / ul Szkolna 3c/3	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70- te
14	Budynek komunalny GZOZ / lokal mieszkalny / ul Szkolna 3c/4	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70- te
15	Budynek komunalny GZOZ / lokal mieszkalny / ul Szkolna 3d	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70- te

\* Dla potrzeb oceny stanu technicznego przyjęto następujące kryteria:

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

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

### 1. Analiza potrzeb.

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

### 2. Plan remontów i modernizacji.

W latach 2014 – 2019 przeprowadzane będą tylko remonty, bieżące roboty konserwacyjne oraz modernizacje bieżące budynków.

Gmina nie przewiduje przeprowadzenia remontów kapitalnych budynków mieszkalnych.

## **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy Spytkowice 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.

Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2019.

## **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014 - 2019, 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. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Podwyższanie wysokości stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt 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. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

**V. 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.**

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 należytych 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.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

W latach 2014 – 2019 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

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

**VII. 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.**

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

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

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 lokali socjalnych.

Przewodniczący Rady

**mgr inż. Jerzy Piórowski**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/320/14  
Rady Gminy Spytkowice  
z dnia 9 kwietnia 2014 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIEWGO ZASOBU GMINY SPYTKOWICE**

### **I. Postanowienia ogólne.**

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

### **II. 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.**

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 150% najniższego wynagrodzenia pracowników w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym oraz kwoty 115% najniższego wynagrodzenia pracowników w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi.

2. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem na czas nieoznaczony lokalu socjalnego uznaje się osoby, których średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

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

### **III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

1. 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 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi kwalifikują się do poprawy ich warunków mieszkaniowych.

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

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 rozbiorczy, 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 Spytkowice lub wychowały się w rodzinach zastępczych na terenie Gminy Spytkowice.

2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu, lub
- 2) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, lub
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

## **V. 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.**

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.

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

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

## **VII. 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. 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 m<sup>2</sup> 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.

## **VIII. Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.**

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób wymienionych w ust. 1 wynajem lokalu o pow. użytkowej pow. 80 m<sup>2</sup> następuje ze 100% zwyżką czynszu.

3. Przepisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez osoby przybyłe na teren gminy na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji.

## **IX. Zasady i kryteria wynajmowania lokali na czas oznaczony.**

1. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas określony może nastąpić za zgodą Wójta Gminy z osobami:

- 1) których zatrudnienie w jednostkach organizacyjnych gminy ze względu na posiadane kwalifikacje jest niezbędne,
- 2) których zatrudnienie na terenie gminy związane jest z wykonywaniem zadań gminy,

2. Dopuszcza się możliwość wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas oznaczony osobom:

- 1) przebywającym okresowo na terenie Gminy w celach służbowych,
- 2) wykonującym pracę zleconą przez Gminę,
- 3) które szukają lokalu mieszkalnego na czas przejściowy.

Przewodniczący Rady

**mgr inż. Jerzy Piórowski**