

**UCHWAŁA NR XIX/188/2020
RADY GMINY CZARNY DUNAJEC**

z dnia 31 marca 2020 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020-2024 oraz ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309), na wniosek Wójta Gminy Czarny Dunajec, Rada Gminy Czarny Dunajec, uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020-2024, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

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

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

§ 4. Traci moc Uchwała Nr VI/64/2019 Rady Gminy Czarny Dunajec z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019-2024 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2019 r. poz. 2501).

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

Przewodniczący

Tadeusz Czepiel

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020-2024**Rozdział 1.****Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 40 lokali mieszkalnych, mieszczących się w budynkach stanowiących własność Gminy Czarny Dunajec.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa miejscowości	Lokalizacja, nr domu	Liczba lokali	Stan techniczny
1.	Czarny Dunajec	ul. Kamieniec Dolny 55	6	Instalacja elektryczna wymaga remontu. W trzech mieszkaniach przeprowadzono generalny remont. Pozostałe wymagają remontu. Ogólny stan techniczny dobry. Brak wystarczającego ocieplenia stropu.
		ul. Kamieniec Górny 7a	1	
		ul. Ojca Świętego Jana Pawła II 144	1	
		ul. Targowa 1 ul. Targowa 1a	1 1	
		ul. Targowa 1b	6	
				Występują zarysowania ściany zewnętrznej będące prawdopodobnie skutkiem odkształcania termicznego budynku
				Ściany i stropy drewniane przegniłe i zagrzybione, uszkodzone, uszkodzone pokrycie dachowe oraz częściowo więźba dachowa, stolarka okienna i drzwiowa zniszczona, elewacja zniszczona, podłogi i posadzki zniszczone, instalacja elektryczna wymaga wymiany. Stara i nie wydajna instalacja c.o., część pokrycia dachu (boki) z płyt azbestowo – cementowych, instalacja elektryczna wymaga wymiany, brak ocieplenia ścian zewnętrznych, schody zewnętrzne wymagają remontu.
2.	Ratułów	Ratułów 230	2	Instalacja wodociągowa wymaga remontu, stolarka piwnic zniszczona, zawilgocone i zagrzybione w narożach ścian, uszkodzony element stalowego przewodu kominowego.
3.	Chochołów	Chochołów 352	2	Ogrzewanie z kotłowni olejowej wspólnej dla całego obiektu. Wymiany wymagają drzwi

		Chochółów 184b	3	<p>balkonowe. Roboty malarskie klatki schodowej.</p> <p>Pokrycie dachu wymienione na nowe. Brak właściwego ocieplenia niektórych elementów ścian zewnętrznych oraz stropu. Instalacja wod.-kan. do remontu. Instalacja elektryczna wymieniona jest tylko na korytarzach. Czwarte mieszkanie od dłuższego czasu jest nie użytkowane i w razie jego wynajmu należy dokonać remontu tynków, malowania oraz generalnego remontu łazienki. Stolarka okienna w stanie technicznym dostatecznym, ale z uwagi na ograniczenie strat ciepła należało by ją wymienić.</p>
4.	Odrowąż	Odrowąż 37d	1	Stan techniczny dobry.
5.	Piekielnik	Piekielnik 129c	2	<p>Remontu wymaga balkon. Instalacje elektryczna na korytarzu wymaga remontu. Konstrukcja dachu została wykonana wadliwie. Brak zakotwień. Małe przekroje elementów drewnianych. Nadmierne ugięcia więźby. Pokrycie dachu w kilku miejscach jest nieszczelne. Na klatce schodowej odpadają płytki.</p> <p>W czasie roztopów i gwałtownych opadów w pomieszczeniu kotłowni pojawia się woda. Niewielki przeciek przy kominie. Częste awarie starej instalacji wod.-kan. Administrator zgłasza potrzebę wykonania dodatkowych drzwi do kotłowni z uwagi na przedostawanie się pyłu na klatkę schodową.</p>
		Piekielnik 202A	8	
6.	Podczerwone	Podczerwone 246	4	<p>Stolarka drzwiowa nadaje się do wymiany. Zniszczone posadzki. Stara i mało wydajna instalacja c.o. Brak ocieplenia ścian zewnętrznych. Pokrycie dachu od strony południowej wymaga wymiany.</p>
7.	Załuczne	Załuczne 84a	2	<p>Wylewki podposadzkowe w kilku miejscach wykazują pęknięcia. Słabe ocieplenie stropu (około 5 cm supremy). Braki w ociepleniu ścian.</p>

3. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział 2.

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

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty i modernizacje.

2. W latach 2020-2024 Gmina Czarny Dunajec zamierza wykonać remonty w niżej wymienionych budynkach:

Lokalizacja	Rok	Zakres prac remontowych
Czarny Dunajec: ul. Kamieniec Dolny 55	2020 – 2022	Wymiana instalacji, przeprowadzenie generalnego remontu polegającego na wymianie, szpachlowaniu i malowaniu ścian i sufitów po robotach instalacyjnych.
ul. Kamieniec Górny 7a	2024	
ul. Jana Pawła II 144	2020 - 2021	Docieplenie stropu.
ul. Targowa 1b	2020 – 2024	Naprawa okucia okiennego, likwidacja zarysowań ścian i malowanie. Wymiana instalacji w mieszkaniach, docieplenie budynku i wymiana pokrycia ścian osłonowych z płyt a-c, remont schodów zewnętrznych.
Ratułów 230	2021	Wymiana stolarki w piwnicach, remont instalacji wodociągowej, odgrzybienie ścian, malowanie ścian i sufitów, remont posadzek, naprawa przewodu kominowego.
	2022	Mieszkanie na I piętrze – przeprowadzenie generalnego remontu wraz z wymianą instalacji elektrycznych, wod-kan, i c .o.
Chochołów: Chochołów 352	2021	Wymiana drzwi balkonowych, malowanie klatki schodowej.
Chochołów 184b	2021	Mieszkanie nr 1 – docieplenie ścian zewnętrznych i stropu, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod-kan., remont ścian i sufitów po robotach instalacyjnych.
	2022	Mieszkanie nr 2 – docieplenie ścian zewnętrznych i stropu, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod-kan., remont ścian i sufitów po robotach instalacyjnych.
	2023	Mieszkanie nr 3 - docieplenie ścian zewnętrznych i stropu, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod-kan., remont ścian i sufitów po robotach instalacyjnych.

Piekielnik: Piekielnik 129c	2020	Remont instalacji elektrycznej na korytarzu. Wzmocnienie konstrukcji dachu i likwidacja przecieków. Remont balkonu. Remont płytek ceramicznych na klatce schodowej.
	2021	
	2022	
	2024	
Piekielnik 202A	2020	Zabezpieczenie pomieszczenia kotłowni przed zalewaniem, likwidacja przecieku przy kominie.
	2022	Wymiana instalacji wod-kan.
	2023	Montaż dodatkowych drzwi do kotłowni.
Podczerwone 246	2020	Wymiana pokrycia dachu od strony południowej. Ocieplenie ścian zewnętrznych. Wymiana stolarki drzwiowej. Remont posadzek, wymiana grzejników.
	2022	
	2023	
	2024	
Załączne 84a	2021	Wykonanie docieplenia stropu ścian.
	2024	Remont posadzek.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali w latach 2020-2024 dokonywana będzie na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. Na dzień sporządzenia programu nie przewiduje się sprzedaży lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala Wójt Gminy.

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

3. Stawki czynszu, o której mowa w ust. 2 ustalane są z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności :

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

4. Podstawową stawkę 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 co sześć miesięcy.

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

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 Gminy Czarny Dunajec, jest ona zobowiązana do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

10. W przypadku wykonania remontu na koszt najemcy za zgodą Gminy Czarny Dunajec 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 uprzedniemu zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Czarny Dunajec. Nie podlegają odliczeniu na podstawie niniejszego programu 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 Gminę Czarny Dunajec i najemcę aneksu do umowy najmu lokalu.

11. Wójt Gminy Czarny Dunajec, na pisemny wniosek najemcy, może zastosować obniżoną stawkę czynszu.

12. Obniżka może zostać udzielona na okres 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy, Wójt Gminy Czarny Dunajec może na wniosek najemcy udzielać obniżek czynszu na dalsze 12 miesięczne okresy.

13. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

14. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

15. Wójt Gminy Czarny Dunajec może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występują rażące dysproporcje między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

16. Najemcy, który nie złożył deklaracji, obniżki czynszu nie udziela się, a jeżeli Najemca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację.

17. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku, albo lokalu mieszkalnego, lub którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, albo których małżonek posiada taki tytuł prawny do budynku lub lokalu,
- 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie kolejnej obniżki, o którą się ubiegają, posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 3) odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym,
- 4) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,
- 5) są uprawnieni do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
- 6) podnajmują osobom trzecim w całości lub w części lokal mieszkalny,
- 7) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

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

1. Za zarządzanie lokalami mieszkaniowymi odpowiedzialny jest Wójt Gminy Czarny Dunajec.

2. Wójt Gminy Czarny Dunajec w wykonaniu czynności, o których mowa w ust. 1, zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- 2) zawierania umów z najemcami,
- 3) administrowania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali.

2. Poza przychodami z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Dunajec, z budżetu Gminy Czarny Dunajec przeznaczane są dodatkowe środki finansowe na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Dunajec.

3. Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od zaplanowanych na ten cel środków corocznie w uchwale budżetowej Gminy Czarny Dunajec.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Przewiduje się następujące wysokości wydatków w latach 2020-2024 lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Dunajec:

Rok	Remonty i modernizacje (w zł.)	Bieżąca eksploatacja (w zł.)	Zarząd nieruchomością wspólną (w zł.)	Wydatki inwestycyjne (w zł.)
2020	219 500 zł	12 000 zł	-	-
2021	337 000 zł	12 000 zł	-	-
2022	360 000 zł	12 000 zł	-	-
2023	178 000 zł	12 000 zł	-	-
2024	135 000 zł	12 000 zł	-	-

2. Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych oraz w razie potrzeby z budżetu Gminy Czarny Dunajec.

3. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia innych nieplanowanych remontów czy modernizacji, mogą wystąpić zmiany w zamierzeniach określonych w ust. 1. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

4. Prace związane z bieżącym utrzymaniem budynków i lokali mieszkaniowych będą wykonywane na bieżąco w miarę potrzeb.

5. Gmina Czarny Dunajec nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym nieruchomości stanowiących współwłasność z innymi podmiotami.

6. W latach 2020-2024 nie planuje się wydatków inwestycyjnych polegających na budowie nowych budynków komunalnych, ani na rozbudowie istniejących.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

1. Zwolnione, nieużywane budynki użyteczności publicznej należące do zasobów Gminy Czarny Dunajec, przeznaczane będą do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.

2. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym.

3. Gmina Czarny Dunajec udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Dunajec pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy Czarny Dunajec z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożeniu na raty.

4. Gmina Czarny Dunajec nie planuje sprzedaży lokali w okresie 2020-2024.

Przewodniczący

Tadeusz Czepiel

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZARNY DUNAJEC**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć mowa jest o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy Czarny Dunajec – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które stanowią własność Gminy Czarny Dunajec oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy Czarny Dunajec,
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309),
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie,
- 4) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w ustawie,
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),
- 7) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (łącznie powierzchnie pokoi),
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53, 252 i z 2019 r. poz. 2070),
- 9) minimalnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia określoną w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2018 r. poz. 2177 i z 2019 r., poz. 1564),
- 10) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622, 1690, 1818, 2473 i z 2018 r., poz. 2245).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania 100% minimalnego wynagrodzenia, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 45% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 35% minimalnego wynagrodzenia, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z wnioskodawcami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

§ 3. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy.

3. Wynajmujący wzywa najemcę do złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2 w okresie ustawowym, nie częściej jednak niż raz na trzy lata.

§ 4. 1. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 175% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 125% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 1.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnieni są wnioskodawcy spełniający kryteria zawarte w § 2 ust. 1 oraz co najmniej jedną z następujących przesłanek:

- 1) osoby bezdomne,
- 2) osoby przebywające w placówkach opiekuńczo – wychowawczych, rodzinach zastępczych, domach dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, domach pomocy społecznej dla dzieci niepełnosprawnych intelektualnie, zakładach poprawczych, schroniskach dla nieletnich, specjalnych ośrodkach szkolno – wychowawczych i innych placówkach opiekuńczych, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Czarny Dunajec,
- 3) osoby przebywające czasowo w pomieszczeniu nie będącym lokalem, z uwagi na utratę dotychczas zamieszkiwanego lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Dunajec, z powodu działania siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Dunajec, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do opróżnienia, zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego,
- 5) osoby zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Dunajec, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycją celu publicznego,

2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

§ 6. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, uprawnieni są wnioskodawcy spełniający, poza warunkami określonymi w ustawie, także kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 ust. 2.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie Gminy Czarny Dunajec lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) konieczność zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Gminę Czarny Dunajec, jeżeli zamieszkiwali w nim nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą złożenia wniosku,
- 3) zamieszkują w pomieszczeniu tymczasowym, udostępnionym im przez Gminę Czarny Dunajec, w związku z opróżnieniem budynku przeznaczonego do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Gminę Czarny Dunajec, o ile zamieszkiwali w takim budynku nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą zamieszkania w pomieszczeniu tymczasowym,
- 4) ich miesięczny dochód nie przekracza:
 - 55% minimalnego wynagrodzenia – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 45% minimalnego wynagrodzenia – w gospodarstwie wieloosobowym,

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje wnioskodawcom, którzy spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2 oraz któryś z następujących warunków:

- 1) zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu zamiennego,
- 2) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 3) zajmowali lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli wykażą, że wobec osoby najemcy i osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym nadal zachodzą przesłanki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

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

§ 9. 1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Czarny Dunajec, mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie ze względu na metraż oraz wysokość czynszu.

2. Zamiana na większy lokal może być dokonana, jeżeli najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełny okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.

3. Zamiana na mniejszy lokal może być dokonana na wniosek najemcy lub wynajmującego, jednak w przypadku gdy najemca posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu, zamiana może być dokonana jedynie w przypadku podpisania ugody w sprawie spłaty zaległych opłat.

4. Zamiana na wolny lokal, pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy Czarny Dunajec, w przypadku najemcy lokalu zadłużonego, może być dokonywana jeżeli w wyniku zamiany, najemca uzyska lokal, którego powierzchnia nie będzie większa od powierzchni normatywnej przypadającej na osobę w gospodarstwie domowym najemcy, uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych i została podpisana ugoda w sprawie spłaty zaległych opłat.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Czarny Dunajec, mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu.

6. Na wniosek najemcy zajmującego lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego innego lokalu.

7. W trakcie trwania umowy najmu socjalnego lokalu lub po upływie okresu najmu oznaczonego w umowie, na wniosek najemcy, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca w ciągu ostatnich 6 miesięcy nie posiadał zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełny okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.

8. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 7 może być dokonane w sytuacji, gdy dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym najemcy przekracza dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 a nie przekracza dochodu, o którym mowa w § 2. ust. 1.

Rozdział 6.

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

§ 10. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu, składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W składanym wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami przyjmowane są w Urzędzie Gminy Czarny Dunajec, ul. J. Piłsudskiego 2, 34-470 Czarny Dunajec.

§ 11. Osoby, których wnioski zostały zarejestrowane, powinny zgłaszać do Urzędu Gminy Czarny Dunajec, wszelkie zmiany danych wymienionych we wniosku.

§ 12. 1. Wpływające do Gminy wnioski, rozpatrywane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, w miarę potrzeb, co najmniej raz w roku.

2. Wójt Gminy Czarny Dunajec określa skład osobowy Komisji, o której mowa w ust. 1, która stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków.

3. Zaopiniowane przez Komisję, zakwalifikowane i zweryfikowane wnioski umieszcza się w wykazie, znajdującym się w Urzędzie Gminy.

4. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia w wykazie oraz niezamieszczone w wykazie, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 13. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek, osoba będąca w separacji oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, pod warunkiem, że osoby te:

- 1) zamieszkiwały w lokalu z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez okres 3 lat przed datą opuszczenia lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe,
- 3) zostały zgłoszone wynajmującemu do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 4) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu,
- 5) spełniają kryteria określone w § 2.

2. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli brak jest osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, uprawnienie do zawarcia umowy najmu, mają osoby wymienione w ust. 1 spełniające warunki w nim zawarte.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 i ust. 2 następuje na warunkach, jakie posiadał dotychczasowy najemca.

4. Zawarcie umowy najmu w oparciu o zapisy ust. 1 uwarunkowane jest złożeniem oświadczenia o rezygnacji z najmu lokalu przez najemcę, który opuścił lokal.

5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 składane jest u wynajmującego osobiście przez dotychczasowego najemcę lub przesłane za pośrednictwem wyznaczonego operatora pocztowego w przypadku oświadczenia potwierdzonego notarialnie.

6. W sytuacjach opisanych w ust. 1 i ust. 2 w przypadku złożenia wniosków przez kilka osób uprawnionych do najmu lokalu, wynajmujący może z nimi zawrzeć umowę najmu, w której to osoby te będą występowały w charakterze współnajemców.

§ 14. 1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu lokalu może być zawarta z:

- 1) dotychczasowym najemcą po uprzednim uregulowaniu długu w całości lub podpisaniu ugody dotyczącej spłaty zadłużenia,
- 2) osobami pozostałymi w lokalu po śmierci byłego najemcy, które wstąpiłyby w stosunek najmu z mocy prawa, gdyby najem nie został wypowiedziany – pod warunkiem uregulowania przez nich długu wynikającego z solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu za okres ich stałego zamieszkiwania z byłym najemcą lub podpisania ugody dotyczącej spłaty tego zadłużenia.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 2 umowa najmu nie może być zawarta, jeżeli osoby te albo ich współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu, znajdującego się na terenie Gminy Czarny Dunajec, lub miejscowości pobliskiej, którego mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.

3. Wynajmujący na wniosek osób wymienionych w ust. 1 może zawrzeć z nimi umowę na czas oznaczony w związku z deklarowaną przez nich ratalną spłatą zadłużenia oraz wpłaceniem co najmniej 25% zaległości najpóźniej bezpośrednio przed zawarciem umowy.

4. Z osobami wymienionymi w ust. 1, spełniającymi kryterium zawarte w § 2 ust. 2, na ich wniosek wynajmujący zawiera na zajmowany lokal umowę najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 15. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom,
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, 1696).

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub w innej części kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, których mowa
w art. 4 ust. 2 b ustawy

§ 15. 1. Lokal mieszkalny z zasobu Gminy Czarny Dunajec może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622, 1690, 1818, 2473 i z 2018 r., poz. 2245) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111, 924, 1818 i z 2018 r. poz. 2245).

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na:

- 1) mieszkania chronione wspierane,
- 2) mieszkania treningowe,
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

- 1) powierzchnia lokalu nie mniejsza niż 80 m²,
- 2) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,
- 3) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu niezbędnego remontu,
- 4) w miarę możliwości: brak barier architektonicznych.

Rozdział 10.
Pozostałe postanowienia

§ 16. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² wynajmowane będą przez Gminę na tych samych zasadach co pozostałe lokale.

Przewodniczący

Tadeusz Czepiel

UZASADNIENIE

Przedstawiony Wysokiej Radzie projekt uchwały jest realizacją obowiązków, które nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182, 1309). Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Czarny Dunajec zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Ustawodawca, określając materię, jaką pozostawił do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy, wyznaczył jednocześnie jej granice. O ile jednak w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które powinny być w programie ujęte, o tyle użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa m.in. lokale będące własnością gminy, ich stan techniczny, planowane w najbliższych pięciu latach prace mające na celu utrzymanie odpowiedniego stanu tych lokali, zasady polityki czynszowej gminy, źródła finansowania planowanych remontów, inwestycji, sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przedstawiony Wysokiej Radzie załącznik nr 2 do projektu uchwały, określa m.in. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.

Przewodniczący

Tadeusz Czepiel
