



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 26 lipca 2019 r.

Poz. 3844

UCHWAŁA NR VIII/49/2019 RADY GMINY GAWŁUSZOWICE

z dnia 28 czerwca 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz art. 4 ust. 1,2,3 i art. 20 ust. 1,2 i art. 21 ust. 1 pkt. 1 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Gminy Gawłuszowice uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gawłuszowice na lata 2019-2024”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gawłuszowice”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gawłuszowice.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Grzegorz Świątek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/49/2019
Rady Gminy Gawłuszowice
z dnia 28 czerwca 2019 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY GAWŁUSZOWICE NA LATA 2019 - 2024.**

1. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

- 1) Zasób mieszkaniowy gminy to 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 95,00 m². Lokale te znajdują się w jednej miejscowości na terenie gminy w 2 różnych budynkach, stanowiącym własność gminy. Rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie gminy przedstawia tabela:

| L.p. | Miejscowość, nr działki, nr budynku | Powierzchnia użytkowa lokali (m ²) | Ilość izb w lokalu | Wyposażenie lokalu w c.o. |
|------|---|--|--------------------|---------------------------|
| 1. | Gawłuszowice, dz. nr 581/2, budynek Ośrodka Zdrowia, nr 6c | 45,00 | 3 | tak |
| 2. | Gawłuszowice, dz. nr 603/1, budynek Zespołu Szkolno-Gimnazjalnego, nr 5 | 50,00 | 3 | tak |
| | Razem: | 95,00 | 6 | |

- 2) Funkcję lokalu socjalnego pełni kontener mieszkalny o powierzchni użytkowej 28 m² wynajmowany od Gminy Borowa. W wyniku długoletniego użytkowania budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Zakłada się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup kontenera mieszkalnego.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Planuje się wykonywanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.

3. Planowana sprzedaż lokali.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Zasady polityki czynszowej.

1) W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat eksploatacyjnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2) Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS.

3) Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, w tym: opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4) Czynsz najmu płatny jest z dołu do dnia 15-go każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba że strony postanowią inaczej.

5) Obniżenie wysokości czynszu najmu może nastąpić na wniosek najemcy.

6) Do warunków uzasadniających obniżenie czynszu zalicza się w szczególności:

a) Spełnienie kryterium dochodowego uzasadniającego stosownie obniżek czynszu,

b) Uzasadniona potrzeba czasowego obniżenia czynszu wynikająca ze względów społecznych (trwałe inwalidztwo, bezrobocie) oraz zdarzeń losowych (pożar, powódź).

5. Sposób zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są przez Wójta Gminy lub przez osoby działające z upoważnienia Wójta.

6. Źródła finansowania.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach objętych programem będą wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem oraz środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków.

7. Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Przy istniejących zasobach mieszkaniowych i braku możliwości stosowania zamiany lokalu (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzenia remontu, konieczne prace prowadzone będą przez okresowe wyłączenie z użytkowania części remontowanego lokalu.

8. Zasady ustalania stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gawłuszowice.

1) Wysokość czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zasadzie powinna pokrywać koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynków oraz użytkowania pomieszczeń wspólnych.

2) Stawkę czynszu za lokale mieszkalne ustala się według stawki podstawowej za 1m² powierzchni lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3) Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu tj.:

a) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- lokal wyposażony w łazienkę i WC +20%
- lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną +20%
- lokal wyposażony w c.o. +20%

b) Czynniki obniżające stawkę bazową: - lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych -10%

- lokal w złym stanie technicznym lub zawilgocony – 10%

stosuje się maksymalną zniżkę stawki bazowej czynszu – 20%.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/49/2019
Rady Gminy Gawłuszowice
z dnia 28 czerwca 2019 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GAWŁUSZOWICE.

§ 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Gawłuszowice służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób wspólnoty samorządowej.

§ 2. Pierwszeństwo w wynajęciu przeznaczonych do wynajmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje:

1. Osobom stale zameldowanym na terenie Gminy Gawłuszowice przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.
2. Osobom spełniającym kryteria mieszkaniowe określone w uchwale oraz osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gawłuszowice, a prace adaptacyjne wykonały na własny koszt.
3. Osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.
4. Osobom zakwalifikowanym przez Wójta Gminy, w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.
5. Osobom bezdomnym.
6. Osobom o niskim dochodzie gospodarstwa domowego i posiadającym trudne warunki do zamieszkania.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Gawłuszowice mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony.

2. Wójt Gminy Gawłuszowice może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gawłuszowice lokal lub jego część może być oddany do bezpłatnego używania albo podnajęty jedynie na podstawie pisemnej zgody Wójta Gminy.

§ 4. 1. Przez osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 2 ust.6 rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku i w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę zawarcia umowy najmu, nie przekracza 120% najniższej emerytury w domowym gospodarstwie jednoosobowym i 70% w domowym gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do dochodów, o których mowa w ust.2 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 5. 1. Przez osoby posiadające trudne warunki zamieszkania uważa się osoby mieszkające w lokalach:

- 1) W których na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni lokalu albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi
- 2) Bez bieżącej wody
- 3) Bez WC

§ 6. 1. Sposób przyjmowania, rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkalnego oraz wyboru osób z którymi umowy najmu będą zawierane jest jawny. Jawność postępowania polega na wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Gawłuszowicach:

- 1) Informacji o wolnych lokalach mieszkalnych
- 2) Informacji o lokalach mieszkalnych, na które zostaną zawarte umowy najmu

§ 7. 1. Z ważnych przyczyn najemcy lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gawłuszowice mogą dokonywać dwustronnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali po uzyskaniu zgody Wójta Gminy.

2. Do przyczyn, o których mowa w ust.1 zalicza się:

- 1) Nadmierne zagęszczenie w lokalu, zwłaszcza gdy druga strona zajmuje lokal, którego wielkość przekracza potrzeby i warunki materialne
- 2) Względy zdrowotne uzasadniające konieczność zamieszkania w innym lokalu.

§ 8. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy art.691 Kodeksu Cywilnego.

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Grzegorz Świątek