

**UCHWAŁA NR XXII/222/2013
RADY GMINY NOWY TARG**

z dnia 23 stycznia 2013 r.

**w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
w latach 2013-2018 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 4o ust.1, art.41 ust.1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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 (Dz.U .z 2005 r Nr 31, poz.266), art.4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych (Dz.U.Nr. 62, poz. 7180),Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2013 – 2018 , w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 2.

Uchwala 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 Nowy Targ .

§ 5.

Traci moc uchwała : Nr XXII/165/04 Rady Gminy w Nowym Targu z dnia 29 grudnia 2004 r w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2005 – 2009 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy .

§ 6.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Wiesław Parzygnat

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
w latach 2013 – 2018**

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Targ

§ 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne :

1. w miejscowości Dursztyn:

- 1 mieszkanie w budynku Szkoły Podstawowej

2. w miejscowości Gronków:

- 1 mieszkanie w Zespole Szkoły Podstawowej i Gimnazjum

1. w miejscowości Klikuszowa:

- 1 mieszkanie w Gimnazjum

2. w miejscowości Krauszów:

- 1 mieszkanie w Szkole Podstawowej

3. w miejscowości Krempachy:

- 2 mieszkania w Gimnazjum

4. w miejscowości Ludźmierz:

- 1 mieszkanie w Szkole Podstawowej

- 4 mieszkania w Niepublicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej

7. w miejscowości Łopuszna:

- 2 mieszkania w budynku przy ulicy Mickiewicza 2

5. w miejscowości Nowa Biała:

- 1 mieszkania w Szkole Podstawowej

6. w miejscowości Ostrowsko:

- 1 mieszkanie w Szkole Podstawowej

7. w miejscowości Pyzówka:

- 1 mieszkanie w Szkole Podstawowej

8. w miejscowości Rogoźnik:

- 4 mieszkania w Szkole Podstawowej

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

9. w miejscowości Nowa Biała:

- 1 kontener mieszkalny wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną.

W mieszkaniowym zasobie gminy Nowy Targ w miejscowości Nowa Biała znajduje się kontener mieszkalny wynajmowany na cele socjalne .

Lokale mieszkalne wymienione w § 1 ust. 1 pkt 1; pkt 2; pkt 3; pkt 4; pkt 5; pkt 6 lit. a; pkt 8; pkt 9; pkt 10; pkt 11 przeznaczone są do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w placówkach oświatowych Gminy Nowy Targ .

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego i planowane sprzedaże lokali w latach 2013 – 2018 :

§ 2.

W okresie 2013- 2018 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań a jedynie utrzymanie istniejących w należytych stanie technicznym.

Prognozuje się zakup kontenerów mieszkalnych na cele socjalne.

§ 3.

W roku 2013 roku planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących w zasobie w miejscowości Łopuszna .

§ 4.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2013- 2018 roku

Lp	Lokalizacja mieszkań	lata					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	1 mieszkanie w Szkole Podstawowej w Dursztynie	Wymiana stolarki drzwiowej, remont posadzek, malowanie					
2	1 mieszkanie w Zespole Szkoły Podstawowej i Gimnazjum w Gronkowie		Remont instalacji wod-kan, i posadzek				
3	1 mieszkanie w Szkole Podstawowej w Krauszowie		Remont instalacji wod-kan, i posadzek				
4	2 mieszkania w Gimnazjum w Krempachach	Wymiana stolarki okiennej, remont posadzek, malowanie		Wymiana stolarki okiennej, remont posadzek, malowanie			
5	1 mieszkanie w budynku przy Szkole Podstawowej w Ludźmierzu						
6	1 mieszkanie w budynku przy Szkole Podstawowej w Nowej Białej						
7	1 mieszkanie w Szkole Podstawowej w Ostrowsku	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej		Remont instalacji wod-kan,, posadzek i malowanie			
8	2 mieszkania w Szkole Podstawowej w Pyszówce						
9	4 mieszkania w Szkole Podstawowej w Rogoźniku	Wymiana stolarki drzwiowej			Remont instalacji wod-kan,i posadzek		
10	1 mieszkanie w Gimnazjum w Klikuszowej		Remont posadzek, malowanie				
11	2 mieszkania w budynku byłego posterunku policji w Łopusznej						
12	3 mieszkania w budynku Ośrodka Zdrowia w Ludźmierzu	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont instalacji wod-kan,i posadzek					

§ 5.

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

Nadzór nad eksploatacją, remontami i modernizacją sprawuje Wójt Gminy poprzez Wydział Gospodarki Przestrzennej, Inwestycji i Ochrony Środowiska.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżki czynszu

§ 6.

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy na poziomie 1,44% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym , ogłoszonym przez Wojewodę Małopolskiego.
2. 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).

3. Przez powierzchnie 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 gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnie 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.
4. Podstawową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w światło, wodę, kanalizację i c.o.
5. Stawkę podstawową, o której mowa w ust. 2 obniża się o:
 - 10 % za brak c.o.
 - 10 % za stan techniczny budynku
 - do 20% za niefunkcjonalny układ mieszkania

§ 7.

Podstawowa stawka czynszu dla lokali socjalnych określa się w wysokości nie większej niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobem mieszkaniowym, z uwzględnieniem § 6 ust.5.

§ 8.

Zmiany czynszu dokonywane będą nie częściej niż dwa razy w ciągu roku.

§ 9.

1. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania niezależnych od właściciela opłat tj. za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
2. Opłaty, o których mowa w ust.1 mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
3. 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.

Najemca może się ubiegać o obniżenie czynszu 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% .

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2018 .

§ 13.

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2018 odbywać się będzie planowanych corocznie na ten cel środków z budżetu Gminy.
2. Wysokość środków z budżetu Gminy na finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy środkami uzyskanymi z opłat czynszowych i wysokości określonej w planie inwestycji i remontów, o którym mowa w rozdziale II.

§ 14.

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków w latach 2013-2018

Lata objęte programem	Koszty w tys. złotych				Razem
	Bieżąca* eksploatacja	Remonty bieżące	Remonty kapitalne	Inwestycje	
2013	5	80			85
2014	5	30			35
2015	6	20			26
2016	6	20			26
2017	7				7
2018	7				7

* bieżąca eksploatacja- przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie) czyszczenie przewodów kominowych, opłata za energię elektryczną części wspólnych budynku.

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

§ 15.

Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Nowy Targ , jako reprezentant właściciela, opierając się na następujących zasadach :

1. Utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych.
2. Zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem.
3. Zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

§ 16.

1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość .
2. Zarząd i administrację lokalami stanowiącymi własność Gminy Nowy Targ sprawuje Wójt Gminy poprzez Wydział Rolnictwa, Gospodarki Nieruchomościami,

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Targ.

§ 17.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Wiesław Parzygnat

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, który tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Nowy Targ.

§ 1.

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

§ 2.

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

- 1) osobom zameldowanym na terenie Gminy Nowy Targ, 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 Nowy Targ 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 lokali mieszkalnych, 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, umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony.

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 osobom, które:
 - 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 Nowy Targ.
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, wnioskodawca zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział.

§ 5.

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa, jeśli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą

§ 6.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80m² następuje z 20% wyższą czynszu.

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Wiesław Parzygnat