

UCHWAŁA Nr XLIII/524/2017
Rady Gminy Mszana Dolna
z dnia 29 grudnia 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mszana Dolna na lata 2018-2022.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2017.1875 t.j.) oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 t.j.) oraz art.4 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U.2017.1523 t.j.)

Rada Gminy Mszana Dolna uchwala, co następuje:

Realizując Strategię Rozwoju Gminy Mszana Dolna w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w celu podniesienia standardu mieszkań i bezpieczeństwa socjalnego mieszkańców, uchwala się następujący wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza wprowadza wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

§ 2

Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 t.j.).

§ 3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

- lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej, jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20m² tej powierzchni,

Rozdział II

Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 4

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własnością gminy Mszana Dolna albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
2. Wykaz lokali o których mowa w ust.1 stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
3. Wyodrębnią się w mieszkaniowym zasobie gminy dwa lokale socjalne o powierzchni 29,3 m² i 42,3m², znajdujące się w budynku ośrodka zdrowia w Kasinie Wielkiej.

§ 5

1. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.
2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy.

Rozdział III

Zasady polityki czynszowej

§ 6

1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należny podatek od nieruchomości.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
3. Opłaty, o których mowa w ust.2, mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 7

1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala wójt gminy w wysokości do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym, ogłaszanego przez Wojewodę Małopolskiego, w oparciu o art. 1 i 8 ustawy, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających – jako stawkę bazową.

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%
 - brak instalacji gazu ziemnego - 10%
 - brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
 - sanitariaty na zewnątrz lokalu - 10%
3. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - ponadstandardowe wykończenie lokalu (flizy, parkiet, obudowa wanny, itp.) – 20%
 - termomodernizacja budynku - 20%

§ 8

Podwyższanie stawki czynszu może następować nie częściej niż co 6 miesięcy.

§ 9

W przypadku wykonania remontu lokalu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego stawka czynszu zostaje obniżona do poziomu 50% stawki określonej w § 7 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.

§ 10

Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu określonej dla danego lokalu zgodnie z § 7.

§ 11

1. Wynajęcie, podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody właściciela.
2. Naruszenie zasady określonej w ust.1 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 12

Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne naliczane przez wynajmującego płatne są z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

Rozdział IV **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami**

§ 13

1. O przydziale i zamianie lokalu decyduje wójt gminy Mszana Dolna.
2. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje wójt gminy za pośrednictwem Referatu Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa.

3. Czynności administracyjne i bieżącego nadzoru mieszkaniowego zasobu znajdującego się w budynkach szkół wykonuje kierownik jednostki na podstawie upoważnienia wójta gminy lub w granicach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym trwałego zarządu nieruchomościami.

Rozdział V

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową

§ 14

1. Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są wpływy czynszowe z lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach prowadzone będzie z budżetu Gminy w miarę możliwości finansowych Gminy oraz pozyskanych funduszy.

Rozdział VI

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15

1. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.
2. W razie braku porozumienia co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, wójt gminy może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy Mszana Dolna.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 marca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 18

Traci moc uchwała Nr XXVI/269/2012 Rady Gminy Mszana Dolna z dnia 28 września 2012r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mszana Dolna na lata 2013 - 2017

§ 19

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