

Projekt

z dnia 19 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SKAŁE**

z dnia 26 stycznia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skała na lata 2023 – 2027 oraz określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skała**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 i 15 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2021.1372 z późn. zm) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2020.611 z późn.zm) **Rada Miejska w Skale uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skała na lata 2023 – 2027, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Celem programu jest wyznaczenie podstawowych kierunków działania Gminy Skała w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skała, które stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skała.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Skała.

Przewodniczący Rady

**Krzysztof Sobczyk**

**Inspektor**  
*u*  
**Szczepan Misiak**

**RADCA PRAWN.**  
*u*  
**mgr Piotr Złotnik**  
**KR - 1095**

*u*

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKAŁA NA LATA 2023 – 2027**

### **Rozdział 1**

#### **Wstęp**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skala na lata 2023-2027 stanowi podstawowy dokument obejmujący działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 z późn.zm). Zgodnie z wymienioną ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii dotyczącej zasobu mieszkaniowego, należącego do gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 wymienionej ustawy, Program powinien obejmować w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych i niskich dochodach;
  - poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Skala
  - poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a w szczególności:
    - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
    - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
    - c) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

## Rozdział 2

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skała tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022r. mieszkaniowy zasób gminy to 8 budynków, w których znajdują się łącznie 23 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1034,19m<sup>2</sup>
3. Na dzień 31 grudnia 2022r. Gmina Skała posiada lokale komunalne.
4. Wszystkie budynki wchodzące w skład zasobu komunalnego wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz źródło ogrzewania. 3 lokale ul. Topolowa 25 wyposażone są w instalację c.o. systemową. Budynek posiada centralne ogrzewanie gazowe. Pozostałe lokale ogrzewane są za pomocą pieców na węgiel w postaci miejscowych ogrzewaczy pomieszczeń lub centralnego ogrzewania.
5. Wykaz nieruchomości wchodzących w skład zasobu określa tabela nr 1
6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego budynki objęte są okresowymi przeglądami. Zalecenia po przeglądach okresowych realizowane są na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych.
7. Gmina będzie realizować inwestycje w zakresie termomodernizacji budynków, wymiany źródeł ogrzewania oraz pozostałych wymaganych stanem technicznym remontów w ramach dostępnych środków zewnętrznych.

**Tabela nr 1 Wykaz dotyczący zasobów mieszkaniowych Gminy Skała w latach 2023 – 2027**

Lp	Adres	Lokale mieszkaniowe zajęte	Lokale mieszkaniowe wolne	Wyposażenie lokali	Lokalizacja
1.	Skała ul. Sobiesęcka 14	1	0	Sieć elektryczna, wod-kan, co gazowe	Budynek jednorodzinny parterowy bezpośrednio przy ulicy
2.	Skała ul. Kościelna 3	3	0	Sieć elektryczna, wod.-kan	Budynek z lokalem użytkowym na parterze, lokale mieszkalne na I piętrze, budynek bezpośrednio przy ulicy
3.	Skała ul. Topolowa 25	2	0	Sieć elektryczna, wod-kan, co centralne gazowe	Budynek Domu Nauczyciela przy Szkole Podstawowej
4.	Skała ul. Topolowa 25	1	0	Sieć elektryczna, wod-kan, co	Budynek Szkoły Podstawowej
5.	Minoga 5	4	1	Sieć elektryczna, wod-kan, co	Budynek przy drodze głównej. Parter i I piętro
6.	Minoga 6	2/3	3/3 wyłączony z eksploatacji – do remontu	Sieć elektryczna, wod-kan, co	Budynek dawnej agronomówki, parterowy
7.	Rzeplin 28	3	0	Sieć elektryczna, wod-kan, co	Budynek poszkolny przy głównej drodze
8.	Cianowice ul. Szkolna 19	5	0	Sieć elektryczna, wod-kan	Budynek poszkolny przy głównej drodze

### Rozdział 3

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

##### § 4.

1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela nr 1..
2. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
3. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w ust. 1 jest uzależniona od możliwości zagwarantowania środków w budżecie Gminy.
4. Większość budynków mieszkalnych, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Skała, wymaga remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

W celu poprawienia stanu technicznego budynków w latach 2023-2027 niezbędne będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych. Planowane remonty obejmują w szczególności:

- a) ocieplanie budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i bilansu cieplnego poszczególnych budynków,
- b) likwidację nieefektywnych i nie ekologicznych źródeł ogrzewania, montaż instalacji centralnego ogrzewania i/lub kotłowni gazowych;
- c) remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację.

Działania te będą miały decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowo – modernizacyjnych finansowane będą: audyty energetyczne, remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarские, blacharskie, remonty kominów, roboty w zakresie usuwania skutków awarii.

**Tabela nr 2. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych w latach 2023-2027**

L.p	Adres	2023	2024	2025	2026	2027
1	Skała ul. Sobiesęcka 14	x	x	Wykonanie ocieplenia i elewacji	x	x
2	Skała ul. Kościelna 3	Wykonanie remontu lewego fragmentu elewacji budynku	Opracowanie ekspertyzy technicznej dla budynku	Wykonanie prac zabezpieczających i osuszających budynek	x	x
3	Skała ul. Topolowa 25	x	x	Wykonanie dwuspadowego dachu na budynku	Wykonanie ocieplenia i elewacji	Remont tarasu od strony zachodniej
4	Skała ul. Topolowa 25 (mieszkanie w budynku szkoły)	x	x	x	x	x
5	Minoga 5	x	Wymiana wspólnego źródła ciepła dla lokali od strony drogi, lub montaż dwóch źródeł dla każdego z lokali	Wyposażenie lokalu na 1p. od strony drogi w łazienkę z w.c., remont łazienki lokalu na parterze.	Wykonanie elewacji ½ budynku (dokończenie)	x
6	Minoga 6	Remont lokalu nr 3. Wykonanie instalacji gazowej do 3 lokali	Utwardzenie drogi dojazdowej	x	x	x
7	Rzeplín 28	x	x	x	x	x
8	Cianowice ul Szkolna 19	doposażenie pom. w kominy spalinowe oraz wentylacyjne.	Remont stropu kolebkowego nad piwnicą	Remont powierzchni ściany wraz z podmurówką	Wykonanie elewacji z ociepleniem połowy budynku	Wykonanie elewacji z ociepleniem II połowy budynku

## **Rozdział 4**

### **Prognoza wielkości zasobu w poszczególnych latach**

§ 5. 1. Przewiduje się powiększenie Zasobu mieszkaniowego Gminy Skała w latach 2023-2027 w przypadku pojawienia się możliwości pozyskania dofinansowania na ten cel na poziomie 50-80% całkowitych kosztów budowy.

2. W przypadku sporządzenia ekspertyzy budowlanej, stwierdzającej niebezpieczeństwo dalszego użytkowania budynku lub wyeksploatowania budynku w stopniu, w którym nakłady konieczne na remont budynku przekraczałyby jego wartość, Burmistrz Miasta i Gminy Skała może podjąć decyzję o wyłączeniu budynku z eksploatacji, wskazaniu lokatorom lokali zamiennych i zbyciu nieruchomości, a środki pozyskane w wyniku sprzedaży nieruchomości, mogą być przeznaczone na dalsze działania inwestycyjne w zasobie komunalnym.

3. Z uwagi na regulacje ustawowe, Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
- 2) zapewnienie lokali zamiennych,
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 4) wynajem lokali dla osób niepełnosprawnych,
- 5) wynajem pomieszczeń tymczasowych,
- 6) wynajem lokali mieszkalnych do najmu na czas nieoznaczony.

4. Po nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, która obowiązuje od dnia 21 kwietnia 2019 roku, wprowadzono określenie „najem socjalny lokali“ w miejsce pojęcia „lokal socjalny”.

Według zapisów ustawy, umową najmu socjalnego jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie będzie mogła być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m<sup>2</sup>, przy czym będzie mógł to być lokal o obniżonym standardzie.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących przeznaczania z zasobu mieszkaniowego lokali na najem socjalny, Gmina będzie mogła udostępniać w ramach tego najmu, każdy lokal spełniający wymienione wymagania.

5. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych do najmu na czas nieoznaczony odbywać się będzie poprzez podziały lokali o dużej powierzchni, poprzez pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców oraz przekwalifikowanie lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

7. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Skała będzie realizować wyroki eksmisyjne przyznające uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego, korzystając z własnych możliwości lokalowych.

## **Rozdział 5**

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

§ 6.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skała odbywa się każdorazowo decyzją uchwały Rady Gminy

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona wyłącznie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań lub w przypadku, o którym mowa w §5 pkt 2.

## **Rozdział 6**

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

§ 7. Zasobem mieszkaniowym Gminy Skała zarządza Burmistrz Miasta i Gminy, który pełni w imieniu i na rzecz gminy funkcję właścicielską dla zasobu. Do zadań Burmistrza Miasta i Gminy należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności oraz interesu prawnego Gminy Skała w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z Ustawy o samorządzie gminnym, Ustawy o finansach publicznych czy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Właściwe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Gminy Skała winno zapewniać:

- a) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- b) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem;
- c) prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu systemowej windykacji zaległości;
- d) możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na modernizację istniejącego zasobu.

§ 8. 1. Celem właściwego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, burmistrz może powołać zarządcę lub oddelegować zadanie pracownikowi urzędu gminy.

2. Wynagrodzenie zarządcy ustala się uchwałą rady gminy.

3. Konserwacja lokali, oraz przeglądy techniczne wykonuje uprawniony pracownik, zarządca lub podmiot zewnętrzny wyłoniony w drodze zapytania ofertowego.

## **Rozdział 7**

### **Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady ich realizacji**

§ 8. Podstawowym celem władz Gminy Skała jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez :

- tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach, inwestowanie w modernizację zasobu,
- zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- utworzenie i zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach o obniżonym standardzie poprzez proponowanie obecnym najemcom odpowiednich lokali o wyższym standardzie. Dla realizacji tego zamierzenia zostaną wytypowane nieruchomości, w których wybrane lokale, w miarę zaistniałej potrzeby będą wynajmowane jako lokale socjalne. Konieczność utworzenia, a następnie systematycznego powiększania zasobu lokali

socjalnych wynika z ustawowych regulacji, zgodnie z którymi, wyroki eksmisyjne orzeczone w stosunku do kobiet w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osób posiadających status bezrobotnego, określają uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś zapewnienie takich lokali należy do zadań gminy,

- ścisła współpraca z zarządcami gminnych zasobów i wspólnot mieszkaniowych.

## **Rozdział 8**

### **Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące :

- a) ze środków budżetu gminy na konkretne cele remontowe i inwestycyjne,
- b) z przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) z części przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie zgodnie z art 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

## **Rozdział 9**

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

§ 10. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Skąła wynikające z niniejszego programu.

2. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu określa Rada Gminy w drodze uchwały.

3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa Załącznik nr 2 do uchwały.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobach gminy Skąła i może zostać zróżnicowana w zależności od stanu technicznego budynku, w którym znajdują się lokale socjalne. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne, lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

5. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz na pół roku, lub w przypadku zawarcia nowej umowy najmu. Z uwagi na trudną sytuację materialną najemców lokali komunalnych zaleca się unikanie skokowego wzrostu stawki czynszu.

6. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu co najmniej o wskaźnik inflacji oraz zmierzanie do urealnienia stawek czynszowych w stosunku do najmu komercyjnego na poziomie do 70% stawek komercyjnych najmu, co zagwarantuje osobom o niskim statusie materialnym możliwość zamieszkania w preferencyjnej stawce czynszu.

7. Stawki czynszu dla nowo wybudowanych budynków/nowo wyremontowanych będą ustalone dla każdego budynku indywidualnie z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.



8. W przypadku gdy lokator zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu zobowiązuje się Zarządcę do podjęcia procedury zgodnie z przepisami ustawy.

9. Systematycznie wszyscy dłużnicy winni być wzywani do zapłaty należności. Najtrudniejsze przypadki winny być kierowane na drogę postępowania sądowego, celem przeprowadzania egzekucji.

10. W przypadku podwyższenia standardu lokalu mieszkalnego, następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z uchwałą Rady Gminy dot. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

11.

12. Nie wyraża się zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy.

## **Rozdział 10**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skała wyszczególnia działania mające na celu stałe doskonalenie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Należy nadal podejmować kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania. Niezbędna jest również poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Obecnie wymagana jest kontynuacja przyjętych uprzednio kierunków działania i realizacja przejrzystej i czytelnej polityki mieszkaniowej Gminy Skała, której głównymi celami są:

- a) polepszenie jakości życia mieszkańców,
  - b) zwiększenie zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego istniejących lokali mieszkalnych, w tym zasobu lokali socjalnych dostosowanych do potrzeb zmian zachodzących w społeczeństwie,
  - c) stworzenie szans osobom niepełnosprawnym na funkcjonowanie, wpływając tym na poprawę dotychczasowych warunków życia,
  - d) zapobieganie bezdomności,
  - e) skuteczną współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie w zakresie pomocy w formie lokali socjalnych czy mieszkań chronionych dla najuboższych gospodarstw domowych.
2. Koniecznym pozostaje również korzystanie przez Gminę z instrumentów, jakimi zadysponować może samorząd na podstawie ustaw m.in. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Skorzystanie ze wsparcia mechanizmów przewidzianych ww. ustawami ma na celu przede wszystkim wyeliminowanie barier pozyskania środków finansowych na m.in. budownictwo socjalne oraz infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu.
3. Szczególny nacisk należy położyć na:
- a. egzekucję należności za najem lokali
  - b. urealnienie stawek czynszu
  - c. dokonanie koniecznych zamian lokali z uwagi na zmiany liczby lokatorów oraz konieczne remonty wewnątrz lokali
  - d. skrupulatną weryfikację posiadania tytułu do najmu lokali nie rzadziej niż raz na 3 lata.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Skale

**Krzysztof Sobczyk**

**Inspektor**  
*Szczepan Misiak*



**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skala.**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skala.

§ 2. Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) załącznik - należy przez to rozumieć niniejszy załącznik,
- 3) wynajmujący – należy przez to rozumieć Gminę Skala,
- 4) najemca-osoba zajmująca lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Skala objęty na podstawie umowy najmu lokalu,
- 5) lokal – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skala,
- 6) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy,
- 7) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 8) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę zamieszkujejącą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi,
- 9) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej – lokal mniejszy co najmniej o jeden pokój lub o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 10) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 11) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych,
- 12) posiadanie centrum życiowego w Gminie Skala - udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy Skala,
- 13) gospodarstwo domowe - gospodarstwo prowadzone przez osobę, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

§ 3. Przez członków wspólnoty samorządowej rozumie się wszystkich mieszkańców Gminy Skala, posiadających swoje centrum życiowe i prowadzących na tym terenie gospodarstwo domowe.

§ 4. Uchwała określa:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas
- 4) 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,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 8) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>
- 9) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 5. 1. Wynajmującym jest Gmina Skała, reprezentowana przez podmioty upoważnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Skała, Upoważniony przez Burmistrza zarządca reprezentuje właściciela mienia komunalnego we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą, a podmiotem upoważnionym na podstawie przydziału do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Gminę Skała, bądź na podstawie wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

3. Przepisy powołane w załączniku do uchwały bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.), zwaną dalej w treści uchwały „ustawą”.

a) lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony dla:

- członków wspólnoty samorządowej gminy spełniających kryteria zawarte w uchwale,
- osób, którym wyrokiem sądu przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego.
- na wniosek najemcy

4. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy Skała może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z innymi osobami niż określone w ust. 3 pkt a), o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

5. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczane są: do sprzedaży w drodze przetargu, do użytku na potrzeby wykwaterowań lub przydziału kolejnemu najemcy z uprawnieniem do otrzymania lokalu.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu komunalnego i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

§ 6. Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem najmu lokalu socjalnego, zawierana jest na czas nieoznaczony.

W szczególnych i uzasadnionych przypadkach Rada Gminy może w drodze uchwały podjąć decyzję o najmie lokalu komunalnego na czas oznaczony.

§ 7. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz osiągają niskie dochody.

§ 8. 1. **Lokal mieszkalny** może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. **Lokal socjalny** może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dla potrzeb ustalenia dochodów, o których mowa w § 8 ust. 1 i 2, uwzględnia się kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Podstawę ustalenia wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, stanowią zaświadczenia potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego lub w przypadku ich braku oświadczenie o wysokości dochodów.

### **Rozdział 3.**

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

§ 9. 1. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu oferowanego przez gminę lokalu mieszkalnego do potrzeb oraz możliwości finansowych najemcy. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Skała, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- a) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie,
- b) na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia najemcy,
- c) na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną,
- d) na lokal położony na niższej kondygnacji - ze względu na stopień niepełnosprawności,

§ 10. 1. Wnioskodawcy, starający się o najem lokalu mieszkalnego dla poprawy dotychczasowych warunków zamieszkiwania muszą spełniać łącznie następujące warunki :

- a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego dotychczas zajmowanego lokalu nie może być wyższy niż określony w Rozdz. II § 8,
- b) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- c) na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu, stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat za dostawę wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości płynnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego i lokalu socjalnego**

§ 11. 1. Przez gospodarstwo domowe (osoby), które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które spełniają poniższe warunki:

- a) zamieszkują lokal mieszkalny o nadmiernym zaludnieniu,
- b) zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt dla ludzi,
- c) są bezdomne w wyniku zdarzeń losowych,
- d) przebywają czasowo w miejscu odosobnienia, a które posiadały swoje centrum życiowe i prowadziły na terenie Gminy Skała gospodarstwo domowe.

§ 12. 1. Osobę znajdującą się w odosobnieniu, tzn. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz w innych uzasadnionych przypadkach – pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu, do czasu ustania przyczyny odosobnienia.

2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego innego niż lokal socjalny przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych, w szczególności: klęska żywiołowa, pożar, powódź, katastrofa, itp., a osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- b) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
- c) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skała wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) byli najemcami lokalu socjalnego i nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 13. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane, bez względu na wysokość dochodu, członkom gospodarstw jednoosobowych lub wieloosobowych, które sprowadzone są do gminy z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nich pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami.

§ 14. 1. Na lokale socjalne przeznaczane są przede wszystkim lokale o obniżonym standardzie, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez centralnego ogrzewania, ciepłej wody, łazienki i ubikacji w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji, chociażby urządzenia te znajdowały się poza lokalem).

2. Lokale socjalne mogą być przyznane osobom o znacznym stopniu niepełnosprawności.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, które trwale zalegają z opłatami za zajmowany lokal komunalny przez więcej niż trzy pełne okresy płatności i dobrowolnie przyjęły ofertę przyjęcia najmu socjalnego lokalu lub same taką ofertę złożyły.

4. Powierzchnia lokalu socjalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.

6. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej okresu, przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu.

7. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu jest uregulowanie zaległości.

8. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu w stosunku do osób, które:

- a) posiadają nieuregulowane należności w wysokości nieprzekraczającej jednego pełnego okresu płatności lub;
- b) posiadają nieuregulowane zaległości, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości.

9. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

- a) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, lub
- b) w lokalu socjalnym zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu.

10. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego wzrosły ponad wysokość, określoną w Rozdz.2 §8 pkt 2 proponuje się dotychczasowemu najemcy lokalu socjalnego zawarcie umowy najmu innego lokalu na czas nieoznaczony, spełniającego kryterium dochodowe zawarte w Rozdz.2 § 8 pkt 1 oraz kryterium normatywnej powierzchni użytkowej lokalu uprawniającej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu.

11. Nieprzyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 10 stanowi podstawę wystąpienia Burmistrza Miasta i Gminy Skała do sądu o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu przez byłego najemcę.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

§ 15. 1. Celem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skała jest pomoc osobom będącym najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skała, które wykazują zainteresowanie zamianą lokalu w zakresie:

- a) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- b) zamiany z przyczyn ekonomicznych,
- c) poprawy warunków mieszkaniowych – lokal o wyższym standardzie,
- d) umożliwiających swobodne poruszanie się w lokalu w przypadku najemcy bądź członka gospodarstwa domowego o znacznym stopniu niepełnosprawności,

2. Zamiana wymaga zawsze pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku nieposiadania zaległości z tytułu opłat czynszowych.

3. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany w przypadkach:

- a) gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skała, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej wzajemnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.

- b) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
  - c) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy pod warunkiem realizacji warunków porozumienia lub ugody i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości;
4. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale socjalne.
5. Zamiana lokali z inicjatywy wynajmującego może nastąpić, jeżeli:
- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych;
  - b) najemca zalega z opłatami za czynsz, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów;
  - c) zamiana prowadzi do optymalizacji wykorzystania mieszkań ze względu na liczbę osób w gospodarstwach domowych zamienianych lokali
  - d) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu zobowiązane są do złożenia na Dzienniku Podawczym Urzędu Miasta i Gminy w Skale, wniosku o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Skala.

2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji osoby ubiegające się muszą łącznie spełniać poniższe warunki:

- a) być członkami wspólnoty samorządowej Gminy Skala, zgodnie z określeniem §3 niniejszego załącznika,
- b) posiadać łączne dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego nieprzekraczające wysokości określonej w § 8 niniejszej uchwały.

3. We wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać oraz obowiązany jest dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z art. 21b ustawy.

4. Wnioskodawca może zostać poinformowany o konieczności uzupełnienia złożonego wniosku. W przypadku nieuzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie złożony wniosek pozostanie bez rozpatrzenia.

5. Wnioskodawcy, wymienieni w § 16 pkt. 1 przed samym podpisaniem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku. Wnioskodawca ma możliwość ponownego ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego.

7. Wnioskodawca każdorazowo zobowiązany jest do składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w tym o zmianie miejsca zamieszkania i treści oświadczeń.

8. W przypadkach budzących zastrzeżenia przeprowadza się wizję w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy.

9. W przypadku, gdy w wyniku wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu.

§ 17. Za kontrolę trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali odpowiada Burmistrz Miasta i Gminy Skala.

§ 18. 1. Nie częściej niż raz na 3 lata Burmistrz wzywa najemców lokali komunalnych do złożenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego i wyznacza termin i miejsce jej złożenia. Po złożeniu deklaracji najemca może zostać wezwany o udostępnienie dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu

skarbowego, o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego.

2. Wezwanie, o którym mowa w §18 pkt 2. Nie stosuje się do osób posiadających umowę najmu z tytułu świadczenia pracy na rzecz urzędu gminy i jednostek podległych, a także uprawnień do lokalu mieszkalnego nauczyciela na podst. Uprawnień Karty Nauczyciela, o ile umowa została zawarta na czas nieokreślony przed datą 1 stycznia 2018r.

## **Rozdział 7. Lokale zamienne**

§ 18. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

- a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
- b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny;
- c) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- d) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- e) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części.

§ 19. 1. Lokale zamienne przeznacza się dla osób:

- a) przekwaterowywanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- b) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączanych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w lokalu zamieszkujących;
- c) podlegających przekwaterowaniu z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez Gminę Skała;
- d) przekwaterowywanych z budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod inwestycje, realizowane przez Gminę Skała.

## **Rozdział 8.**

### **Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację części wspólnych budynków, lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne oraz oddawanie lokali do remontu kapitalnego**

§ 20. 1. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu może nastąpić poprzez adaptację strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność lub poprzez kapitalny remont lokali mieszkalnych zdyskwalifikowanych w latach poprzednich.

2. Adaptacje i remonty kapitalne mogą być wykonywane na koszt przyszłego najemcy, w oparciu o umowę na przeprowadzenie prac remontowych

§ 21. 1. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych czy lokalu do remontu kapitalnego na koszt własny musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Wyboru osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie pomieszczenia niemieszkalnego w obiekcie budowlanym lub lokalu do remontu kapitalnego na koszt własny dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy, w oparciu o następujące kryteria:

- a) okres oczekiwania na liście,
- b) przegęszczenie,
- c) dochód na jedną osobę w rodzinie,
- d) czas wykonania remontu.

2. Wzajemne prawa i obowiązki inwestora i właściciela określa odrębna umowa, określająca co najmniej koszty inwestycji poniesione przez najemcę oraz sposób w jaki zostanie ona rozliczona w czynszu najemnym lub w inny możliwy sposób.

3. Umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych zawierana jest pod warunkiem spełnienia przepisów prawa budowlanego oraz uzyskania pozytywnej opinii zarządcy nieruchomości.

§ 22. Po zakończeniu robót adaptacyjnych lub remontowych i komisijnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu do kapitalnego remontu na koszt własny, otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 23. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych gmina może oddać w najem osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu – dodatkową powierzchnię.

2. Oddanie w najem dodatkowej powierzchni do lokalu wnioskującego najemcy następuje, jeżeli łącznie spełnione są niżej wymienione warunki:

- a) zwolniona powierzchnia stanowi konstrukcyjną całość z lokalem osoby wnioskującej,
- b) wnioskodawca wywiązuje się z obowiązków wobec Gminy Skała określonych w umowie najmu.

§ 24. 1. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę – najemcę lokalu i oddanie w najem oddzielnej części lokalu osobie dorosłej, dotychczas wspólnie zamieszkującej z wnioskodawcą, która swoje prawo do zamieszkania w lokalu wywodzi z prawa wnioskodawcy, jest możliwe jeżeli:

- a) istnieje techniczna możliwość podziału lokalu,
- b) istnieje gwarancja uzyskania po podziale, lokali spełniających kryteria stawiane lokalom samodzielnym,
- c) podział lokalu zapobiegnie powstawaniu czy narastaniu zaległości czynszowych,

2. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu i przekazanie do dyspozycji gminy po podziale części lokalu następuje w sytuacji spełnienia warunków określonych w ust. 1 pkt a-c.

§ 25. 1. Lokale mieszkalne wymagające remontu stanowią w pierwszej kolejności przedmiot zamiany i oferowane są osobom, które spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) są najemcami innego lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Skała;
- b) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i przekażą go wynajmującemu;

2. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych wymagających remontu.

§ 26. Z tytułu wprowadzonych ulepszeń w lokalu, dokonanych/dokonywanych przez najemcę mają zastosowanie przepisy odrębne.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 27. 1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci najemcy są osoby posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Zgoda wynajmującego na nawiązanie najmu na zasadach określonych w ust. 1 może dotyczyć lokalu zajmowanego dotychczas albo innego wskazanego lokalu.

3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy lub po złożeniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po rozwiązaniu umowy najmu przez dotychczasowego najemcę albo w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą zgłosić wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy wszystkie opłaty związane z zajmowaniem lokalu i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;



- b) pozostają w stopniu pokrewieństwa wymienionym w § 27, ust. 1 niniejszego załącznika;
- c) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu;
- d) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- e) nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z lokalu lub zobowiązał się do uregulowania zaległości czynszowych, podpisując ugodę na spłatę zadłużenia;
- f) nie została orzeczona eksmisja z lokalu;

5. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa pokoi przekracza 10 m<sup>2</sup> na osobę, wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy najmu innego lokalu, który powierzchnią odpowiada określonym normom. Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu będzie oznaczała rezygnację z zawarcia umowy najmu.

6. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostali dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, którzy zamieszkiwali stale z najemcą do jego śmierci, Burmistrz Miasta i Gminy może zezwolić na zawarcie umowy najmu lokalu z tymi osobami.

7. Osoby, którym wynajmujący nie wyraził zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu lub nie przyjęły wskazanego lokalu, obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 28. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przysługuje najemcom zajmującym inny lokal z zasobu Gminy Skąta, którzy spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) Ilość osób w gospodarstwie domowym kwalifikuje do zajęcia przezeń lokalu o ww. metrażu,
- b) nie zalegają z opłatami za zajmowany dotychczas lokal;
- c) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i przełożą go wynajmującemu;

2. W sytuacji braku zainteresowania najmem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> usytuowanym w budynku nieprzeznaczonym do sprzedaży przy spełnieniu łącznie kryteriów opisanych w ust. 1 wynajmujący dokona technicznej oceny możliwości podziału lokalu umożliwiającego uzyskanie co najmniej 2 lokali o mniejszym metrażu, które wskazane mogą zostać osobom oczekującym, wymienionym w § 10.

3. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 oraz technicznych możliwości podziału lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może być wynajęty za zapłatą czynszu- na podstawie zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **Rozdział 11.**

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

§ 29. 1. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;

3. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, gdzie kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;

4. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony będzie w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;

5. W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;

6. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

§ 30. Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skała na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego:

1. Gmina może przeznaczać, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2021.2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2020. 821 ze zm), wolne lokale mieszkalne.

2. Mieszkania chronione przeznaczone są dla osób pełnoletnich, których ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonej przez jednostkę całodobowej opieki, w szczególności osobom z zaburzeniami psychicznymi, osobom opuszczającym pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich, a także cudzoziemcom, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub zezwolenie na pobyt czasowy udzielone w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach ( t.j. Dz. U. z 2021.2354 ).

3. O pobyt w mieszkaniu chronionym mogą ubiegać się osoby usamodzielniane pod warunkiem, że umieszczenie w rodzinie zastępczej lub skierowanie na pobyt całodobowy do placówki nastąpiło na podstawie orzeczenia sądu oraz zamierzających osiedlić się na terenie Gminy Skała.

4. Wsparcie w mieszkaniu chronionym przyznawane jest na czas określony na podstawie decyzji o skierowaniu do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyznanie mieszkania na czas nieokreślony.

5. Warunkiem zamieszkania w mieszkaniu chronionym jest realizacja przez osobę usamodzielnianą zapisów indywidualnego programu usamodzielnienia, opracowanego wspólnie z opiekunem usamodzielnienia i zatwierdzonego przez Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, w szczególności w zakresie kontynuowania nauki.

6. Pierwszeństwo w uzyskaniu pomocy w postaci pobytu w mieszkaniu chronionym mają osoby kontynuujące naukę w systemie dziennym oraz osoby usamodzielniane opuszczające instytucjonalną formę pieczy zastępczej.

## **Rozdział 13.**

### **Wynajem tymczasowych pomieszczeń**

§ 31. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące lokali socjalnych.

**Rozdział 14.**  
**Postanowienia końcowe**

§ 32. Uchwała niniejsza ma zastosowanie do wniosków złożonych przed dniem wejścia jej w życie, które nie zostały rozpatrzone oraz do niezrealizowanych wniosków wnioskodawców.

§ 33. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Skale

**Krzysztof Sobczyk**

**Inspektor**  
  
**Szczepan Misiak**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z przywołanym w uchwale art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i określać zasady najmu i polityki czynszowej.

Przewodniczący Rady

**Krzysztof Sobczyk**

Inspektor  
  
Szczepan Misiak

RADCA PRAWN.

mgr Piotr Złotnik  
KR - 1095

