

# U C H W A Ł A Nr XIII/ 119 / 2007

=====

## Rady Gminy Brzeźnica z dnia 28 grudnia 2007 roku

w sprawie : **zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi  
stanowiącymi własność Gminy Brzeźnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz.U. z 2001 roku., Nr 142 poz. 1591 ze zmianami ), art. 21 ust.1 pkt.2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz.U.z 2005 r Nr 31 poz. 266 ze zmianami)

### Rada Gminy Brzeźnica

**u c h w a ł a**, co następuje :

Ustala się następujące zasady gospodarowania lokalami stanowiącymi własność Gminy Brzeźnica:

### Rozdział I

#### Przepisy ogólne

##### § 1

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U.z 2005 r Nr 31 poz. 266 ze zmianami ) w zakresie najmu lokali mieszkalnych.
- 2) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną wymienioną w Statucie Gminy.

##### § 2

Uchwała określa zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi Gminy Brzeźnica.

##### § 3

Wójt Gminy Brzeźnica zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem lokalowym w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami ustawy oraz postanowieniami niniejszej uchwały, a w szczególności:

- 1) dokonywania wyboru formy prawnej przekazywania lokali osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,

## Rozdział II

### Zasady gospodarowania komunalnymi zasobami lokalowymi Gminy Brzeźnica w zakresie najmu.

#### I. Zasady najmu lokali mieszkalnych.

##### § 4

Wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeźnica stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Umowy najmu w/w lokali zawiera się z najemcami pełnoletnimi spełniającymi niżej wymienione warunki:

1. dochód na jednego członka rodziny najemcy uzasadniający oddanie w najem lokalu nie może przekroczyć 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalonego na podstawie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
2. wnioskodawca:
  - 1) nie może być właścicielem innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
  - 2) nie może posiadać prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego
  - 3) nie może być najemcą lokalu w mieszkaniowym zasobie jednostki samorządu terytorialnego
3. osoby, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony winny spełniać następujące kryteria:
  - 1) posiadać trudne warunki mieszkaniowe, a w szczególności:
    - a) powierzchnia zajmowanego lokalu na jednego członka rodziny nie przekracza 5m<sup>2</sup>,
    - b) w zajmowanym dotychczas mieszkaniu brak jest instalacji wodno – kanalizacyjnej,

##### § 5

Wnioski o najem lokali na czas oznaczony, po spełnieniu kryteriów wymienionych w § 13 pkt 1 i 2 rozpatrywane będą w następującym trybie:

- 1) według kolejności składania wniosków,
- 2) w uzasadnionych wypadkach Wójt Gminy może wyrazić zgodę na wynajem lokalu poza kolejnością po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Najmu Lokali Mieszkalnych powołanej przez Radę Gminy Brzeźnica.

## § 6

Wymienione w § 13 i § 14 wnioski poddane będą kontroli społecznej dokonywanej przez Komisję ds. Najmu Lokali Mieszkalnych powołanej przez Radę Gminy Brzeźnica.

## § 7

1. Ustala się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę;
  - 1) wniosek o zawarcie umowy najmu winien być złożony w terminie 1 miesiąca od daty opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę,
  - 2) wnioskodawca winien być zameldowany w przedmiotowym lokalu i zamieszkiwać w nim przez okres co najmniej 2 lat poprzedzających datę opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.
2. Ustala się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu:
  - 1) o wstąpienie w prawa dotychczasowego najemcy winien być złożony w terminie 1 miesiąca od daty śmierci najemcy,
  - 2) wnioskodawca winien być zameldowany w przedmiotowym lokalu i zamieszkiwać w nim przez okres co najmniej 2 lat poprzedzających datę śmierci dotychczasowego najemcy,
  - 3) wnioskodawca sprawował opiekę nad najemcą na podstawie umowy.

## **II. Tryb rozpatrywania i kwalifikowania wniosków w sprawach dotyczących lokali mieszkalnych**

## § 8

1. Wnioski o najem lokali określonych w Cz. I mogą być składane przez mieszkańców Gminy posiadających aktualne stałe zameldowanie na terenie Gminy, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawne są też kryteria wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane. Jawność postępowania jest wykonywana m.in. poprzez wywieszanie na tablicy ogłoszeń, usytuowanej na I piętrze budynku Urzędu Gminy.
3. Wnioski podlegają weryfikacji kryterium dochodowego i metrażowego i są rozpatrywane przez właściwą rzeczowo Komisję powołaną przez Radę Gminy poprzez dokonywanie kontroli warunków mieszkaniowych wnioskodawców.
4. W przypadku zakończenia najmu lokal winien być w ciągu miesiąca przekazany Wynajmującemu.
5. Zamiana lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, może być dokonywana po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji ds. Najmu Lokali Mieszkalnych i wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy.

### **III. Zasady ustalania stawek czynszu najmu lokali .**

#### **§ 9**

Stawki czynszu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Brzeźnica za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stan.

#### **§ 10**

1. Czynniki mające wpływ na wysokość czynszu za lokale mieszkalne z uwzględnieniem zasad o których mowa w § 18 zawarte są w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Na podstawie w/w zasad stawki czynszu ustala Wójt Gminy Brzeźnica.
3. Upoważnia się Wójta Gminy do opracowania w drodze zarządzenia zasad stosowania obniżki czynszu.

#### **§ 11**

Stawki czynszu na lata następne będą podwyższane o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za roku poprzedni – ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

### **Rozdział III**

#### **Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości zajętych na cele mieszkaniowe przez jednostki organizacyjne Gminy.**

#### **§ 12**

Jednostki organizacyjne Gminy gospodarują komunalnymi zasobami mieszkaniowymi Gminy Brzeźnica stanowiącymi ich wyposażenie lub inne mienie do którego prawo nabyły na zasadach ogólnych.

#### **§ 13**

Komunalne zasoby mieszkaniowe będące w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy, albo ich użyczenia w drodze umowy na rzecz innych podmiotów na okres nie dłuższy niż czas, na który ustanowiony został trwały zarząd.

## **§ 14**

1. Jednostka organizacyjna jest zobowiązana w terminie 14 dni do przedłożenia Wójtowi Gminy kopii zawartych umów, których przedmiotem są lokale mieszkalne oddane jej w trwały zarząd.
2. Umowa zawierana na okres powyżej 3 lat wymaga wcześniejszej zgody Wójta Gminy.
3. Jednostka organizacyjna przed zawarciem każdej umowy winna uzyskać pozytywną opinię Wójta Gminy w zakresie celowości oraz warunków umowy.
4. Wysokość czynszu w przypadku nieruchomości lub jej części ustala się w oparciu o stawkę za 1m<sup>2</sup> lokalu lub gruntu. Cena wywoławcza tj. minimalna powinna zapewnić pokrycie kosztów amortyzacji i administrowania nieruchomością.

## **§ 15**

Wpłaty wnoszone w związku z najmem i dzierżawą, jednostki organizacyjne przekazują niezależnie od opłat związanych z nabyciem prawa trwałego zarządu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249 poz. 2104 ze zmianami).

## **Rozdział IV**

### **Postanowienia końcowe**

## **§ 16**

1. Wolne pomieszczenia na cele składowe i garażowe stanowiące mienie komunalne Gminy Brzeźnica, z których korzystają najemcy komunalnych lokali mieszkalnych, będą wynajmowane na podstawie umowy najmu.
2. Stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
3. Upoważnia się Wójta Gminy do opracowania w drodze zarządzenia zasad stosowania obniżki stawek czynszu, o których mowa w ust. 2.

## **§ 17**

Umowy najmu lokali zawierane są przez Wójta Gminy.

## **§ 18**

Za zwłokę w zapłacie ustalonych należności czynszowych, naliczane będą odsetki ustawowe.

## **§ 19**

W zakresie spraw nieuregulowanych w niniejszych zasadach stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, oraz o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **§ 20**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

## **§ 21**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z mocą obowiązującą od pierwszego dnia miesiąca następującego po wejściu uchwały w życie.

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Włodzimierz Niciewicz**

**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Nr XIII/ 119/ 2007  
**Rady Gminy Brzeźnica**  
z dnia 28 grudnia 2007 roku

**Wykaz lokali mieszkalnych, stanowiących komunalny zasób  
mieszkaniowy Gminy Brzeźnica**

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja lokalu mieszkalnego</b>	<b>Adres</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
1	<b>Tłuczań</b> „Dom Nauczyciela”	Tłuczań 157b	1 - <b>47,00</b> 2 - <b>35,00</b> 3 - <b>35,00</b>
2	<b>Tłuczań</b> „Budynek byłego Przedszkola”	Tłuczań 157	<b>42,00</b>
3	<b>Paszkówka</b> Ośrodek Zdrowia	Paszkówka 182	1 - <b>34,00</b> 2 - <b>52,80</b> 3 - <b>70,00</b>
4	<b>Paszkówka</b> Wiejski Dom Kultury	Paszkówka 181	<b>44,20</b>
5	<b>Paszkówka</b> Szkoła Podstawowa	Paszkówka	1 - <b>40,00</b> 2 - <b>40,00</b> 3 - <b>63,00</b> 4 - <b>30,00</b>
6	<b>Łączany</b> „Stara szkoła”	Łączany 60	<b>42,00</b>
7	<b>Łączany</b> Ośrodek Zdrowia	Łączany 79	<b>60,20</b>
8	<b>Łączany</b> Przedszkole Samorządowe	Łączany	<b>45,00</b>
9	<b>Łączany</b> Zespół Szkół	Łączany 396	1 - <b>48,30</b> 2 - <b>48,30</b>
10	<b>Bęczyn</b> „Stara szkoła”	Bęczyn 66	<b>65,00</b>
11	<b>Kossowa</b> „Stara szkoła”	Kossowa 34	1 - <b>36,00</b> 2 - <b>48,00</b>
12	<b>Kossowa</b> „Ośrodek Zdrowia”	Kossowa 15	<b>34,00</b>

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja lokalu mieszkalnego</b>	<b>Adres</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
13	<b>Brzeźnica</b> „Budynek starej poczty”	Brzeźnica 78	1 - <b>30,00</b> 2 - <b>40,00</b> 3 - <b>19,00</b>
14	<b>Brzeźnica</b> Zespół Szkolno-Przedszkolny	Brzeźnica	1 - <b>51,70</b> 2 - <b>24,48</b>
15	<b>Marcyporęba</b> Szkoła Podstawowa	Marcyporęba 81	1 - <b>37,00</b> 2 - <b>47,00</b>
16	<b>Bachorowice</b> Szkoła Podstawowa	Bachorowice	1 - <b>65,00</b> 2 - <b>34,00</b>

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Włodzimierz Niciewicz**



**Załącznik Nr 2**  
do Uchwały Nr XIII/ 119/ 2007  
**Rady Gminy Brzeźnica**  
z dnia 28 grudnia 2007 roku

**WYKAZ CZYNNIKÓW WPŁYWAJĄCYCH NA OBNIŻENIE STAWEK  
CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE**

CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
mieszkanie w suterenie	10
mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacji b/	10 a/
mieszkanie bez WC / lub bez łazienki d/ c/	10 a/
mieszkanie bez centralnego ogrzewania e/	10 a/

- a) obniżenie czynszu może nastąpić z tytułu jednego czynnika.
- b) przez urządzenia wodno-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).
- c) przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji,
- d) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje : wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny ,brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego ,elektrycznego ,bojlera),
- e) dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczoną z kotłowni rejonowej(osiedlowej, domowej).

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Włodzimierz Niciewicz**

**Załącznik Nr 3**  
do zasad gospodarowania lokalami stanowiącymi własność Gminy Brzeźnica

**Wykaz lokali użytkowych**

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja lokalu użytkowego</b>	<b>Adres</b>	<b>Powierzchnia</b>
1	<b>Kossowa</b> Ośrodek Zdrowia(gabinety lekarskie)	Kossowa 15	158,00m <sup>2</sup>
2	<b>Kossowa</b> Ośrodek Zdrowia(Apteka)	Kossowa 15	70,00m <sup>2</sup>
3	<b>Kossowa</b> Pawilon Sportowy(kawiarnia)	Kossowa 94	73,94m <sup>2</sup>
4	<b>Kossowa</b> Pawilon Sportowy(sklep+magazyn)	Kossowa 94	66,00m <sup>2</sup>
5	<b>Łączany</b> Ośrodek Zdrowia(gabinety lek.)	Łączany 79	83,52m <sup>2</sup>
6	<b>Paszkówka</b> Ośrodek Zdrowia(gabinety lekars.)	Paszkówka 182	178,00m <sup>2</sup>
7	<b>Paszkówka</b> WDK(Urząd Pocztowy)	Paszkówka	45,00m <sup>2</sup>
8	<b>Paszkówka</b> WDK(Urząd Telekom.Polskiej. S.A.)	Paszkówka	21,50m <sup>2</sup>
9	<b>Marcyporęba</b> WDK (sklep spożywczy)	Marcyporęba	63,30m <sup>2</sup>
10	<b>Wyźrał</b> WDK (sklep spożywczy)	Wyźrał	33,40m <sup>2</sup>
11	<b>Wyźrał</b> WDK (sklep spożywczy)	Wyźrał	35,84m <sup>2</sup>

12	<b>Nowe Dwory</b> WDK (lokal do wynajęcia)	Nowe Dwory	<b>57,00m<sup>2</sup></b>
----	---	------------	---------------------------