

UCHWAŁA NR XIV/109/2012
RADY GMINY W TRZEBIECHOWIE

z dnia 21 marca 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzebiechów na lata 2012-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142 poz 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w treści określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzebiechów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XII/94/2011 Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia 21 grudnia 2011r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzebiechów na lata 2012-2017

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Okińczyc

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzebiechów
obejmujący lata 2012-2017**

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami socjalnymi.

§ 2. 1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i lokalami socjalnymi polega w szczególności na sprzedaży lub najmie lokali mieszkalnych oraz najmie lokali socjalnych.

2. Do sprzedaży przeznaczają się samodzielne lokale mieszkalne zwane w dalszej części lokalami mieszkalnymi znajdujące się w budynkach położonych na terenie Gminy Trzebiechów i stanowiące własność Gminy Trzebiechów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005 roku, Nr 31, poz. 266)

2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Trzebiechów

3. Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Trzebiechów

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Trzebiechów tworzą:

1) lokale mieszkalne będące własnością Gminy Trzebiechów

2) lokale przejmowane od innych podmiotów

ROZDZIAŁ II

§ 5. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 30 listopada 2011 roku to 21 budynków, w których znajduje się 48 lokali mieszkalnych bez wydzielonych lokali socjalnych.

2. Pięć lokali mieszkalnych w budynku nr 9 w Lednie przeznaczają się na lokale socjalne.

§ 6. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy prognozuje się utrzymać 5 lokali socjalnych. Docelowo wskazane jest zwiększenie ilości lokali socjalnych.

§ 7. Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, zostały wybudowane na przełomie lat 30 i 40 -tych oraz 60 i 70 -tych XX wieku. Z uwagi na znaczny wiek poszczególne ich elementy uległy znaczącej degradacji i wymagają znacznych nakładów remontowych. Dotyczy to przede wszystkim pokryć i konstrukcji dachów, kominów dymowych i wentylacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej.

ROZDZIAŁ III

§ 8. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. W celu utrzymania należytego stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- 1) wymianę i modernizację instalacji grzewczych, elektrycznych i wodno - kanalizacyjnych,
- 2) wymianę źródeł ciepła na ekologiczne
- 3) poprawę warunków socjalnych lokali mieszkalnych
- 4) adaptację lokali mieszkalnych na socjalne
- 5) remonty pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów wraz z instalacjami odprowadzającymi wody opadowe
- 6) stolarkę okienną i drzwiową

2. Szczegółowy plan koniecznych remontów, modernizacji i adaptacji na lata 2012-2017 ustali Wójt Gminy w porozumieniu z Dyrektorem Zakładu Gospodarki Komunalnej.

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy

§ 9. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu.

2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynku nr 9 w Lednie oraz lokale mieszkalne mieszczące się w budynkach użyteczności publicznej.

§ 10. Sprzedaż lokali następować będzie w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U z 2004 Nr 261 poz 2603 z późn. zm.) i zastosowaniu bonifikat zatwierdzonych przez Radę Gminy odrębną uchwałą.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej.

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne

§ 12. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu mieszkalnego – Gminy.

§ 13. 1. Stawki czynszu najmu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Wójt w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w niniejszej uchwale i powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

I. Czynniki podwyższające

- 1) mieszkanie wyposażone w wc (wydzielone),
- 2) mieszkanie wyposażone w łazienkę (wydzieloną),
- 3) mieszkanie wyposażone w łazienkę i wc stanowiące jedno pomieszczenie,
- 4) mieszkanie wyposażone tylko w instalację wodociągową,
- 5) mieszkanie wyposażone w indywidualne centralne ogrzewanie,
- 6) mieszkanie wyposażone w c.o. z kotłowni centralnej lub sieci,
- 7) mieszkanie wyposażone w instalację ciepłej wody z sieci,
- 8) mieszkanie położone w budynku z przyległą działką, z ogrodem ,

II. Czynniki obniżające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne

- 1) mieszkanie znajduje się w suterenie lub na poddaszu ,

- 2) mieszkanie nie jest wyposażone w instalację wodociągową, lub/i ubikacje znajdują się poza budynkiem,
- 3) kuchnia bez dostępu do oświetlenia światłem dziennym (tzw. ślepa kuchnia),
- 4) mieszkanie nie jest wyposażone w centralne ogrzewanie.

Wartość procentowa poszczególnych czynników będzie ustalana zarządzeniem Wójta.

§ 15. 1. Stawka bazowa czynszu obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz wspólnych instalacji wewnętrznych budynku.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego stanowi iloczyn stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową wg §14.

§ 16. Zmiana stawki czynszu, w tym jego podwyżka, może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

§ 17. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych związanych z najmem lokalu mieszkalnego w wysokości 30% stawki bazowej za 1m² powierzchni. Nie dotyczy to pomieszczeń przynależnych (piwnica, strych nieużytkowy)

§ 18. 1. Zasady opłat za wynajem lokali określa umowa.

2. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mogą być rozkładane na raty. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Wójt Gminy może umorzyć zaległości za najem lokalu.

§ 19. 1. W sytuacji gdy wynajmujący dokonał w trakcie obowiązywania umowy na pisemny wniosek ulepszeń lokalu mieszkalnego podnoszących standard wyposażenia mieszkania wynajmujący uprawniony jest do podwyższenia czynszu od miesiąca następującego po terminie wykonania tych ulepszeń.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu ulega zmniejszeniu.

3. Prowadzenie przez najemcę w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej wymaga zgody wynajmującego. Stawkę czynszu za tę powierzchnię podwyższa się o 100%.

4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt istnienia czynników opisanych w ust. 1 i 2.

ROZDZIAŁ VI

Sposób zarządzania lokalami

§ 20. Gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy zarządza Wójt

1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:

- a) zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- b) zamieszkuje w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu nadzoru budowlanego,
- c) nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu,
- d) jest pełnoletnia i zamieszkiwała w ośrodkach dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwała na stałe na terenie gminy.

2. Ponadto Gmina winna przydzielić lokal socjalny lub lokal zastępczy osobie, która posiada prawomocny wyrok Sądu orzekający o jego prawie do takiego lokalu.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 21. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody budżetu Gminy wsparte o wpływy z czynszów za najem lokali.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 22. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację i remonty ustala corocznie Rada Gminy w budżecie gminy.

ROZDZIAŁ IX

Inne działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym

1. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy.

2. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wniosek dotychczasowych najemców. W razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- a) wielkość zasobu, który może być objęty,
- b) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- c) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- d) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

2. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
- d) egzekwować należności oraz kierować wnioski o eksmisję.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XIV/109/2012
Rady Gminy Trzebiechów
z dnia 21 marca 2012 roku

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Trzebiechów na lata 2012 – 2017**

W dniu 10 lipca 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego., znowelizowana od dnia 1 stycznia 2005 roku. Zgodnie z art. 21 tej ustawy rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności :

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiechów.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.