

z dnia 1 grudnia 2014 r.

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gorzyce**

Na podstawie art.30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 25 ust.1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 518 ze zm.)

**Wójt Gminy Gorzyce  
zarządza :**

§ 1. Przyjąć Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gorzyce na lata 2015 - 2017, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.01.2015r.

Radca Prawny  
12.12.2014  
*Kusielo*  
mgr Krystyna Kusielna

Wójt Gminy Gorzyce

*Piotr Oślizło*  
Piotr Oślizło

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
GMINY GORZYCE NA LATA 2015 – 2017**

**I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych  
w użytkowanie wieczyste.**

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości wg stanu na 30.11.2014r.

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości wynosi: 497,3972 ha, w tym:

- 1) własność Gminy Gorzyce: 492,5275 ha (z wyłączeniem gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste);
- 2) grunty objęte w użytkowanie wieczyste: 4,8697 ha.

Do gminnego zasobu nieruchomości należy dodać udział Gminy Gorzyce wynoszący 2/12 w nieruchomości o całkowitej pow. 0,0623 ha.

Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Gmina Gorzyce oddała w użytkowanie wieczyste grunty o łącznej pow. 3,6834 ha, stanowiące następujące działki:

- dz. nr 1947/113	Gorzyczki, k.m.1	0,9532 ha
- dz. nr 1946/113	Gorzyczki, k.m.1	0,1671 ha
- dz. nr 1936/113	Gorzyczki, k.m.1	0,3363 ha
- dz. nr 450/162	Czyżowice, k.m. 3	0,1878 ha
- dz. nr 335/58	Rogów, k.m. 4	0,0555 ha
- dz. nr 318/61	Rogów, k.m. 4	0,0589 ha
- dz. nr 386/82	Gorzyce, k.m. 2	0,5226 ha
- dz. nr 387/82	Gorzyce, k.m. 2	0,0478 ha
- dz. nr 610/34	Rogów, k.m. 3	0,2127 ha
- dz. nr 611/34	Rogów, k.m. 3	0,0248 ha
- dz. nr 336/58	Rogów, k.m. 4	0,2004 ha
- dz. nr 147/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0771 ha
- dz. nr 150/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0777 ha
- dz. nr 156/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0778 ha
- dz. nr 159/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0777 ha
- dz. nr 160/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0776 ha
- dz. nr 154/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0776 ha
- dz. nr 157/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0776 ha
- dz. nr 161/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0742 ha
- dz. nr 149/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0822 ha
- dz. nr 148/33	Gorzyce, k.m. 9	0,0770 ha
- dz. nr 454	Bluszczów, k.m. 3	0,1408 ha

## II. Prognoza:

### 1) dot. udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie, zależnie od potrzeb, poprzez m.in. sprzedaż, zamianę, darowiznę, oddanie w trwały zarząd, użyczenie, najem, dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Aktualnie Gmina Gorzyce posiada nieruchomości oddane innym podmiotom w dzierżawę, najem, użyczenie, trwały zarząd oraz nieruchomości obciążone służebnościami drogowymi i służebnościami przesyłu.

W latach następnych nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie udostępnienia nieruchomości zasobu, za wyjątkiem około 10 ha gruntów położonych w Olzie przy ul. Wałowej, które planuje się dodatkowo oddać w dzierżawę pod potrzeby prowadzenia ogólnodostępnych zorganizowanych terenów wypoczynkowych.

Ewentualne inne zmiany ilości nieruchomości oddanych w dzierżawę i najem uzależnione będą od ilości składanych wniosków przez zainteresowane podmioty. Generalnie zakłada się kontynuowanie dotychczasowych dzierżaw i najmu oraz częściowo umów użyczenia w dotychczasowym zakresie. W przypadku nieruchomości oddanych obecnie w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych należy zaznaczyć, iż prowadzone są i będą procedury mające na celu wprowadzenie w miejsce umów użyczenia decyzji oddających te nieruchomości jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd.

Planuje się w latach 2015 – 2017 nabywanie nieruchomości do zasobu w zależności od potrzeb, w drodze umów cywilno – prawnych (zakup, zamiana, darowizna,) oraz decyzji administracyjnych.

Planuje się nabyć następujące nieruchomości:

- grunty zajęte pod pompownie ścieków (np. w Olzie)
- grunty zajęte pod tereny komunikacyjne, w tym pod poszerzenie dróg, wykonanie mijanek, urządzenie nowych dróg, itp. (np. pozostałe fragmenty ul. Gorzyckiej w Czyżowicach, grunt zajęty pod poszerzenie ul. Nowej w Czyżowicach, ul. 27 Marca w Turzy Śl., ul. Kościuszki w Turzy Śl., ul. Rogowiec w Rogowie).

W zależności od potrzeb i możliwości budżetowych Gminy Gorzyce nabyte mogą zostać również:

- grunty sąsiadujące z terenem Wiejskiego Domu Kultury w Gorzycach,
- zabudowana nieruchomość położona w Gorzycach przy ul. Kościelnej.

Ponadto planuje się również dalszą regulację stanów prawnych nieruchomości, w tym wnioskowanie do Wojewody Śląskiego o wydanie decyzji potwierdzających nabycie przez Gminę Gorzyce z mocy prawa działek Skarbu Państwa (np. działki zajęte pod ul. Kościuszki w Turzy Śl.).

Obecnie trwa procedura nabycia w tym trybie działek nr: 726/302 k.m. 3 obręb Czyżowice, 740/69 k.m. 2 obręb Odra, 780 k.m. 2 obręb Bluszczów, 795/79 i 796/79 k.m. 1 obręb Olza, 481/146 k.m. 1 obręb Odra, 566/63 k.m. 1 obręb Uchylsko, 626/247 k.m. 7 obręb Czyżowice).

W razie zaistnienia konieczności nie ujętego w tym Planie nabycia nieruchomości, możliwe ono będzie po zagwarantowaniu na ten cele stosownych środków w budżecie gminy.

Przewiduje się również, zależnie od zgłaszanych przez różne podmioty wniosków, ustanawianie na działkach Gminy Gorzyce służebności gruntowych (w tym np. służebności przesyłu, drogowych).

W roku 2015 planuje się, na dzień dzisiejszy, ustanowienie służebności drogowej np. na działce nr 172 k.m. 5 obręb Turza oraz służebności przesyłu na działkach nr 615/190, 637/192 pół, 766/191 i 794/2 k.m. 6 obręb Turza i na działkach nr 1520/25, 2079/25, 1519/25 k.m. 1 obręb Gorzyczki.

W kwestii sprzedaży planuje się zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem „starej” szkoły, położonej w Turzy Śląskiej przy ul. Powstańców, kompleksu niezabudowanych działek położonych w strefie przemysłowej w Gorzyczkach przy ul. Wilkowiec, działkę położoną w Błuszczowie przy ul. Sosnowej, działki położone w Czyżowicach przy ul. Nowej i ul. Polnej.

Zbywanie nieruchomości zasobu uzależnione będzie od aktualnych potrzeb zarówno ze strony Gminy Gorzyce, jak i ze strony zainteresowanych nabywcami podmiotów z zachowaniem wszelkich wymogów przewidzianych prawem.

## **2) dot. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu**

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wynikać będą z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata.

W wyniku przystąpienia do realizacji gminnych inwestycji infrastrukturalnych, Gmina Gorzyce jest zobowiązana do wypłaty w najbliższych latach odszkodowań za grunty, które przeszły na jej rzecz z mocy prawa, np. grunty przeznaczone na przebudowę ul. Mickiewicza w Gorzyczach. Wysokość odszkodowania ustalona zostanie w odrębnych postępowaniach i na dzień dzisiejszy nie jest jeszcze znana.

## **3) dot. wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,**

W roku 2015 planuje się wpływ z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Gminy Gorzyce w wysokości 13.183,19 zł.

W prognozowanym 3 – letnim okresie planuje się wzrost opłaty na skutek aktualizacji opłat rocznych, jednakże wysokość tego wzrostu na dzień sporządzania planu nie jest znana.

W roku 2015 planuje się wpływ z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd w wysokości 4.158,42 zł. Planuje się również w 2015r. wpływ z tytułu oddania innej nieruchomości w trwały zarząd, jednakże wysokość opłaty na dzień sporządzenia niniejszego planu nie jest jeszcze znana.

Nie przewiduje się wpływu środków finansowych z tego tytułu ze strony jednostek organizacyjnych oświatowych, gdyż zwolnione są one ustawowo z tego obowiązku.

## **4) dot. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu**

W latach 2015 – 2017 planuje się dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do kilku działek położonych w Rogowie, Czyżowicach (w tym np. działki nr 610/34 i 611/34 k.m. 3 obręb Rogów, nr 450/162 k.m. 3 obręb Czyżowice).

### III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Gorzyce gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby lokalnej społeczności i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Wykorzystanie zasobu Gminy będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata oraz z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2013 – 2017 (wprowadzonym Uchwałą Nr XXV/211/12 Rady Gminy Gorzyce z dnia 26.11.2012r.), który stanowi załącznik do niniejszego Planu.

Realizacja inwestycji w latach objętych Planem, będzie finansowana zarówno ze środków własnych gminy oraz w miarę możliwości przy udziale środków zewnętrznych.

WÓJT GMINY  
*Piotr Oślizło*

*[Handwritten signature]*

RADA GMINY  
GORZYCE

UCHWAŁA NR XXV/211/12  
RADY GMINY GORZYCE

z dnia 26 listopada 2012 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2013-2017"

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ust.2 pkt 3 , art. 41 ust.1 , art 42 ustawy z dnia 08.03.1990 roku o samorządzie gminnym ( t. j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust 2, ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t. j. Dz. U. 2005 nr 31 poz.266 z późn. zm. )po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego, uchwała się co następuje:

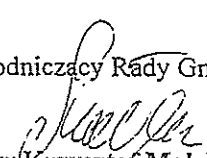
Rada Gminy Gorzyce  
uchwała

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2013 – 2017” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzyce.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
mgr Krzysztof Małek

Załącznik  
do Uchwały nr XXV/211/12  
Rady Gminy Gorzyce  
z dnia 26.11.2012 r.

## Rozdział I

### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

#### § 1.

1. Przyjmuje się za celowe i konieczne tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zakładając jednocześnie, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowy zasób nie będzie ulegał pomniejszeniu.
2. Zakłada się, iż powiększanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez przejęcie budynków na podstawie obowiązujących przepisów oraz podział obecnych lokali na lokale socjalne.
3. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Gorzyce i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu obrazuje poniższa tabela:

Lata	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy szt.	128	128	128	128	129
Pow. użytkowa m <sup>2</sup>	6953,78	5953,78	6 953,78	6 953,78	6 953,78

#### § 2.

1. Zadaniem gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych.
2. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych.
3. Zapotrzebowanie na lokale socjalne utrzymuje się na stałym poziomie i w chwili obecnej ich ilość jest wystarczająca.
4. Przewiduje się następującą ilość nowo utworzonych lokali socjalnych:  
2013 r. - 0 szt.  
2014 r. - 0 szt.  
2015 r. - 0 szt.  
2016 r. - 0 szt.  
2017 r. - 2 szt.
5. Uwzględniając możliwości finansowe gminy, jak również ilość budynków bądź lokali kwalifikujących się do adaptacji; prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w zakresie lokali socjalnych i tymczasowych przedstawia się następująco:

Tabela nr 2					
Lata	2013	2014	2015	2016	2017
liczba lokali socjalnych szt.	10	10	10	10	12
pow. użytkowa m <sup>2</sup>	274,09	274,09	274,09	274,09	358,05

Tabela nr 3					
Lata	2013	2014	2015	2016	2017
liczba pomieszczeń tymczasowych szt.	1	1	1	1	1
pow. użytkowa m <sup>2</sup>	25,14	25,14	25,14	25,14	25,14

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy gminy jest w znacznej mierze zdekapitalizowany i wymaga znacznych nakładów finansowych.
2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez:
  - a) remonty kapitalne budynków
  - b) remonty dachów
  - c) remonty instalacji
  - d) remonty bieżące
3. Prognozy dotyczące zmian stanu technicznego przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4					
Lata	2013	2014	2015	2016	2017
stan techniczny dobry /szt./	72	72	83	83	85
1. lokale mieszkalne	70	70	81	81	81
2. lokale socjalne	2	2	2	2	4
stan techniczny średni /szt./	56	56	45	45	44
1. lokale mieszkalne	47	47	36	36	35
2. lokale socjalne	8	8	8	8	8
3. pomieszczenie tymczasowe	1	1	1	1	1
Stan techniczny zły /szt./	0	0	0	0	0
1. lokale mieszkalne	0	0	0	0	0
2. lokale socjalne	0	0	0	0	0
<b>Razem :</b>					
w tym :					
1. lokale mieszkalne	117	117	117	117	116
2. lokale socjalne	10	10	10	10	12
3. pomieszczenie tymczasowe	1	1	1	1	1



## Rozdział II

### ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA.

#### § 4.

- I. Analizę potrzeb remontowych budynków a także potrzeby remontowe lokali mieszkalnych oddawanych w najem obrazuje poniższa tabela nr 5

Tabela nr 5		kwota zł/rok				
PLANY REMONTÓW BUDYNKÓW						
Lata	2013	2014	2015	2016	2017	
Remonty dachów	52 000	170 000	190 000	200 000	210 000	
Remonty instalacji wew.	15 000	50 000	50 000	50 000	50 000	
Remonty bieżące	23 000	40 000	45 000	50 000	55 000	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>90 000</b>	<b>260 000</b>	<b>285 000</b>	<b>300 000</b>	<b>315 000</b>	
REMONTY BIEŻĄCE LOKALI MIESZKALNYCH						
Lata	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>OGÓŁEM w tym :</b>	<b>23 000</b>	<b>40 000</b>	<b>45 000</b>	<b>50 000</b>	<b>55 000</b>	
STOLARKA OKIENNA	0	25 000	30 000	30 000	30 000	
STOLARKA DRZWIOWA	0	0	5 000	10 000	15 000	
POSADZKI	1 500	2 000	2 000	2 000	2 000	
INNE	21 500	13 000	8 000	8 000	8 000	

#### § 5.

- Finansowanie remontów kapitałnych, bieżących nieruchomości stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Gorzyce na dany rok budżetowy.
- Środki pieniężne na finansowanie, o którym mowa w pkt 1, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
  - z budżetu gminy w tym między innymi :
    - z wpływów osiąganych z tytułu opłat czynszowych
  - z innych źródeł pozabudżetowych
  - z opłat za dzierżawę gruntu

## Rozdział III

### SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZYCE

#### § 6.

W latach 2013 – 2017 Gmina nie planuje sprzedaży mieszkań.

**Rozdział IV**  
**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

§ 7.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) czynsz za najem lokali mieszkalnych
  - b) czynsz za najem lokali socjalnych
  - c) czynsz za najem pomieszczeń tymczasowych

§ 8.

1. Czynsz najmu obejmuje wszystkie składniki związane z utrzymaniem lokalu określone szczegółowo w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania: opłat za dostawę do lokalu wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciepłych tylko w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 9.

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń tymczasowych ustala Wójt Gminy Gorzyce.
2. Podwyższanie stawki czynszu miesięcznego za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela będzie dokonywane raz w roku, za wyjątkiem podwyżki stawki czynszu przewidzianej w § 16 niniejszych zasad.
3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 10.

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni: balkonów, tarasów, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
2. Obmiary powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 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. 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

§ 11.

1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:
  - 1.1 Czynniki podwyższające stawkę czynszu:
    - a) wyłącznie wc
    - b) centralne ogrzewanie
    - c) urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne
    - d) łazienka wraz z wc
    - e) stan techniczny budynku
  - 1.2 Czynniki obniżające stawkę czynszu:
    - a) mieszkanie zawilgocone i zagrzybione
    - b) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni, łazienki lub ubikacji

2. Objaśnienia czynników wpływających na poziom czynszu:
  - 1) Dla wyliczenia wskaźnika wzrostu stawki bazowej przyjmuję się sumę składników z ust. 1. 1 i 1.2
  - 2) przez wc - rozumie się doprowadzoną na koszt wynajmującego do wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli wraz z spłuczką. Dotyczy to również wc przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze,
  - 3) przez centralne ogrzewanie - rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych, a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,
  - 4) przez urządzenia wodociągowo - kanalizacyjne - rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szambo), zainstalowane na koszt wynajmującego,
  - 5) przez łazienkę z wc - rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające zainstalowane na koszt wynajmującego na stałe instalacje wodociągowo - kanalizacyjne, umożliwiające podłączenie wanny, baterii, muszli wraz z spłuczką, umywalki, brodzika, piecyka kąpielowego (elektrycznego itp.),
  - 6) stan techniczny - rozumie się przez to przeprowadzone prace remontowe wykonane kompleksowo w szczególności poprzez wymianę stolarki okiennej, wymiany pokrycia dachu oraz remont elewacji,
  - 7) podstawą uznania lokalu mieszkalnego za zagrzybiony i zawilgocony jest opinia wydana przez rzeczoznawcę lub osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

#### § 12.

1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
2. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe kształtuje się w wysokości stawki bazowej po uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.

#### § 13.

Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy bazowa stawka czynszu wyniesie 3% wskaźnika przeliczeniowego.

#### § 14.

1. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym, a inne użytkowym - czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.
2. Jeżeli pomieszczeni wykorzystywane jest równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu lokalu, o którym decyduje powierzchnia dominująca.
3. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni pomieszczeń wspólnych, chyba że zgodnie ustalą inne zasady rozliczeń (np. na podstawie ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne).

#### § 15.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 20 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formy płatności.

#### § 16.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażania technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.
4. Jeżeli najemca na własny koszt za zgodą wynajmującego dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

§ 17.

1. Czynsz za lokale mieszkalne, socjalne, opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminny.
2. Czynsz za pomieszczenia tymczasowe opłacają najemcy tych pomieszczeń na podstawie umowy.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) uiszczać comiesięczne odszkodowanie, odpowiadające wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

**Rozdział V**

**WYDATKOWANIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZYCE Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, REMONTÓW, MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW KOMUNALNYCH.**

§ 18.

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszej uchwale zmierzających do podnoszenia w miarę możliwości standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się systematyczny wzrost wydatków na ten cel, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie gminy.
2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów pochodzących z czynszów i wydatków na ten cel.
3. Planowane wpływy z czynszu lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 uwzględniając zadłużenie mieszkańców kształtuje się następująco:

Tabela nr 6					
Lata	2013	2014	2015	2016	2017
wpływy	267 330 zł	320 796 zł	384 956 zł	463 840 zł	579 800 zł

4. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w ust. 1 będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w poniższej tabeli nr 7 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy, mogą ulec wahanom.

Tabela nr 7					
Lata	kwota zł/rok				
	2013	2014	2015	2016	2017
koszty bieżącej eksploatacji	165 000	170 000	175 000	180 000	185 000
remonty lokali gminnych	23 000	40 000	45 000	50 000	55 000
remonty budynków	90 000	90 000	95 000	100 000	105 000
Wydatki inwestycyjne	50 000	170 000	190 000	200 000	210 000
<b>OGÓLEM</b>	<b>328 000</b>	<b>470 000</b>	<b>505 000</b>	<b>530 000</b>	<b>555 000</b>

5. W przypadku, gdy w danym roku budżetowym będą w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszą uchwałą.

## Rozdział VI

### ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZYCE

#### § 19.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.
2. Zasobem mieszkaniowym Gminy Gorzyce zarządza Wójt Gminy Gorzyce przy pomocy Urzędu Gminy w Gorzycach.
3. Sprawowanie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym przez Urząd Gminy w Gorzycach przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

## Rozdział VII

### POLITYKA GMINY W ZAKRESIE RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GORZYCE.

#### § 20

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
2. Remonty, o których mowa w ust.1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
3. Sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy Gorzyce w sprawie sprzedaży całości budynków ich lokatorom.
4. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez przejęcia na rzecz Gminy Gorzyce budynków na podstawie odrębnych przepisów prawa.