

Projekt

**UCHWAŁA NR XXV/.../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.)

**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

WÓJT GMINY

Piotr Ostizio

RADCA PRAWNY

Przemysław Piuta
(KT - 2783)

sprawdzono pod względem formalno-prawnym
dnia 8.11.2012r.

Załącznik
do Uchwały nr.....
Rady Gminy Gorzyce
z dnia.....

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.	129	129	129	129	130
Pow. użytkowa m ²	6 982,78	6 982,78	6 982,78	6 982,78	6 982,78

§ 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 ²	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 ²	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./	73	73	84	84	86
1. lokale mieszkalne	71	71	82	82	82
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
Razem :					
w tym :					
1. lokale mieszkalne	118	118	118	118	117
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.

1. 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
OGÓŁEM	90 000	260 000	285 000	300 000	315 000
REMONTY BIEŻĄCE LOKALI MIESZKALNYCH					
Lata	2013	2014	2015	2016	2017
OGÓŁEM w tym :	23 000	40 000	45 000	50 000	55 000
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.

1. Finansowanie remontów kapitałnych, bieżących nieruchomości stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Gorzyce na dany rok budżetowy.
2. Środki pieniężne na finansowanie, o którym mowa w pkt 1, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - a/ z budżetu gminy w tym między innymi :
 - z wpływów osiągniętych z tytułu opłat czynszowych
 - b/ z innych źródeł pozabudżetowych
 - c/ 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 ciekłych tylko w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 9.

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² 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, wypowiedając 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 mieszkalnym 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. Objasnienia 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 ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych, a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,
 - 4) **przez urządzenia wodociągowe - kanalizacyjne** - rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofory) 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 wodociągowe - 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 pomieszczenia 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 wyposażenia 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 wahaniom.

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
OGÓŁEM	328 000	470 000	505 000	530 000	555 000

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 budynków na podstawie odrębnych przepisów prawa.