

**Uchwała nr XIV/114/07
Rady Gminy Gorzyce
z dnia 20 grudnia**

w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2008-2012”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.4, art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2, ustawy z dnia 21.06.2001r. 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.)

**Rada Gminy Gorzyce
uchwała, co następuje:**

§ 1.

Przyjąć „ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2008-2012 „, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Gorzyce.

§ 3.

Uchylić uchwałę nr XVI/163/04 Rady Gminy Gorzyce z dnia 29 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2008 r.

PRZEKAZUJĄCY
R A D E
G M I N Y

mgr inż. Czesław Zychma

do Uchwały nr XIV/114/07

Rady Gminy Gorzyce

z dnia 20 grudnia 2007 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce
na lata 2008-2012

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 mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce, nastąpić będzie wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim wzrost zasobu lokali socjalnych.
2. Zakłada się, iż powiększanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez przejęcie budynków na podstawie obowiązujących przepisów, podział obecnych lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
3. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Gorzyce i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 1					
Lata	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba lokali mieszkalnych w najmie szt.	124	123	124	126	127
Pow. użytkowa m ²	6682,43	6578,53	6578,53	6578,53	6578,53

§ 2.

1. Zadaniem gminy jest zapewnienie lokali socjalnych i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne
3. Zapotrzebowanie na lokale socjalne wzrasta i dla zaspokojenia potrzeb należałoby w kolejnych latach przekazać do zasiedlenia wskazana poniżej ilość lokali socjalnych:

2008 r.	-	2 szt.
2009 r.	-	3 szt.
2010 r.	-	4 szt.
2011 r.	-	5 szt.
2012 r.	-	6 szt.

4. Uwzględniając możliwości finansowe gminy, jak również ilość budynków bądź lokali kwalifikujących się do adaptacji prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w zakresie lokali socjalnych przedstawia się następująco:

Tabela nr 2					
Lata	2008	2009	2010	2011	2012
liczba lokali socjalnych szt.	6	8	9	12	13
pow. użytkowa m ²	138,50	188,90	218,73	302,75	330,02

§ 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
 - b) remonty bieżące

3. Prognozy dotyczące zmian stanu technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3					
Lata	2008	2009	2010	2011	2012
stan techniczny dobry /szt./	13	13	14	17	18
1. lokale mieszkalne	8	6	6	6	6
2. lokale socjalne	5	7	8	11	12
stan techniczny średni /szt./	111	110	110	109	109
1. lokale mieszkalne	110	109	109	108	108
2. lokale socjalne	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	115	115	114	114
2. lokale socjalne	6	8	9	12	13

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 4

Tabela nr 4					
PLANY REMONTÓW BUDYNKÓW					
Lata	2008	2009	2010	2011	2012
Remonty dachów	213 000 zł	250 000 zł	250 000 zł	250 000 zł	250 000 zł
Remonty instalacji	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł
Remonty bieżące	85 000 zł	85 000 zł	85 000 zł	85 000 zł	85 000 zł
OGÓLEM	313 000 zł	350 000 zł	350 000 zł	350 000 zł	350 000 zł
REMONTY LOKALI GMINNYCH					
Lata	2008	2009	2010	2011	2012
OGÓLEM w tym :	21 500 zł	29 000 zł	39 000 zł	49 000 zł	54 000 zł
STOLARKA OKIENNA	18 000 zł	25 000 zł	30 000 zł	35 000 zł	40 000 zł
STOLARKA DRZWIOWA	0	0	5 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
POSADZKI	2 500 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł
INNE	1 000 zł	1 000 zł	1 000 zł	1 000 zł	1 000 zł

§ 5.

1. Finansowanie remontów kapitalnych i remontów bieżących budynków oraz lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków Gminy Gorzyce ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy, oraz pozyskanych środków pozabudżetowych.

2. Środki pieniężne na finansowanie o którym mowa w ust. 1 będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) z budżetu gminy w tym:
 - wpływów osiągniętych z tytułu opłat czynszowych
 - opłat za dzierzawę gruntów
 - środków ze sprzedaży lokali mieszkalnych
- b) z innych źródeł pozabudżetowych

§ 6.

Zakłada się, że w przypadku powstania wspólnot mieszkaniowych w nieruchomościach, których Gmina Gorzyce będzie współwłaścicielem opracowane zostaną zasady partycypacji gminy w remontach tych nieruchomości w zakresie wynikającym z uchwał wspólnot mieszkaniowych a także określona zostanie szacunkowa wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną

Rozdział III **SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZYCE**

§ 7.

1. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

Lata	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	4	2	0	0	0

2. Zakłada się, że środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali przeznaczone będą w całości na poprawę stanu technicznego oraz bieżące remonty pozostałego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- a) czynsz za najem lokali mieszkalnych
- b) czynsz za najem lokali socjalnych
- c) czynsz za najem pomieszczeń tymczasowych

§ 9.

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości i energię elektryczną klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnych.

2. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania - opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, 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.

§ 10.

1. Czynsz za lokale mieszkalne, lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe opłacają najemcy na podstawie zawartej umowy.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali, oraz pomieszczeń tymczasowych ustala Wójt Gminy Gorzyce.

3. 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 § 14.

4. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 11.

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoju, alków, 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 i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów i komórki przeznaczonych do przechowywania opału.

2. Obmiary powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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.)

§ 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 podstawowa stawka czynszu wyniesie 3% wskaźnika przeliczeniowego.

§ 14.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w 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.

§ 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.

§ 16.

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.

§ 17.

1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- 1.1 Czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a) wyłączenie w.c.
 - b) centralne ogrzewanie
 - c) urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne
 - d) łazienka wraz z w.c.
- 1.2 Czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a) mieszkanie zawilgocone i zagrzybione
 - b) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni, łazienki lub ubikacji
 - c) poddasze budynku
 - d) zły stan techniczny
 - e) budynek zlokalizowany poza centrum Gminy

2. Objasnienia czynników wpływających na poziom czynszu:

- 1) czynniki obniżające stawkę czynszu (ust. 1 pkt 1.2) dotyczą stawki czynszu ustalonej po uwzględnieniu czynników określonych w ust. 1 pkt 1.1,
- 2) przez w.c. rozumie się doprowadzoną na koszt wynajmującego do wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli wraz z spluczką. Dotyczy to również w.c. przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub piętrze,
- 3) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające zainstalowane na koszt wynajmującego na stałe instalacje wodociągowe - kanalizacyjne, umożliwiające podłączenie wanny, baterii, muszli wraz z spluczką, umywalki, brodzika, piecyka kąpielowego (elektrycznego itp.),
- 4) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych, a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,

- 5) przez urządzenie wodociągowo - kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szambo), zainstalowane na koszt wynajmującego,
- 6) podstawą uznania lokalu mieszkalnego za zagrzybiony i zawilgocony jest opinia wydana przez rzeczoznawcę lub osobę posiadającą uprawnienia budowlane
- 7) zły stan techniczny budynku – podstawą dla zastosowania obniżki jest opinia wydana przez rzeczoznawcę lub osobę posiadającą uprawnienia budowlane
- 8) budynek uznaje się, iż znajduje się poza centrum w przypadku gdy jest oddalony od siedziby Urzędu Gminy Gorzyce w odległości powyżej 10 km

§ 18.

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 pomieszczenie 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).

Rozdział V

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

§ 19.

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. Planowane wpływy z czynszu lokali mieszkalnych w latach 2008-2012 kształtuje się następująco:

Tabela nr 6					
Lata	2008	2009	2010	2011	2012
wpływy	114 242 zł	131 378 zł	157 654 zł	197 068 zł	256 188 zł

3. 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.

Tabela nr 7					
Lata	2008	2009	2010	2011	2012
koszty bieżącej eksploatacji	100 000 zł	105 000 zł	110 000 zł	115 000 zł	120 000 zł
remonty lokali gminnych	21 500 zł	29 000 zł	39 000 zł	49 000 zł	54 000 zł
remonty budynków	313 000 zł	350 000 zł	350 000 zł	350 000 zł	350 000 zł
OGÓŁEM	434 500 zł	484 000 zł	499 000 zł	514 000 zł	524 000 zł

4. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział VI

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



§ 20.

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 nieruchomości.
2. Zasobem mieszkaniowym Gminy Gorzyce zarządza Wójt Gminy Gorzyce poprzez zatrudnionych pracowników.
3. Sprawowanie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym przez pracowników Urzędu Gminy przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VII

POLITYKA GMINY W ZAKRESIE RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GORZYCE.

§ 21.

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.
2. Remonty, o których mowa w ust.1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
3. Sprzedaż lokali będzie odbywała się w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali, oraz po podjęciu decyzji przez Radę Gminy Gorzyce o chęci sprzedaży poszczególnych lokali.
4. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez przejęcia na rzecz Gminy budynków na podstawie odrębnych przepisów, podział obecnych lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

PRZEWODNICZĄCY
R A D Y
G M I N Y

[Podpis]
mgr inż. Czesław Zychma