

U C H W A Ł A N R X X X / 2 0 8 / 2 0 0 2

**RADY GMINY KROŚNICE z dnia 19 czerwca 2002 r.
w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002 - 2007 .**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15, art.40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 z 2001 r. poz. 733) Rada Gminy uchwała, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała ma na celu racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi, 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 wynajmie lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali socjalnych.
2. Do sprzedaży przeznaczają się samodzielne komunalne lokale mieszkalne, zwane w dalszej części lokalami mieszkalnymi, znajdujące się w budynkach położonych na terenach, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice mają stałą lokalizację na cele mieszkalne lub mieszkalno-usługowe.
3. Przedmiotem sprzedaży nie mogą być lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy osób niezbędnych dla właściwego wykonywania zadań gminy.

§ 3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o nieruchomościach - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ustawie o ochronie lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Krośnice
- 4) zarządzie gminy - należy przez to rozumieć Zarząd Gminy Krośnice
- 5) osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych - należy rozumieć osoby nieposiadające żadnego tytułu prawnego do lokalu lub zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi, lub lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;

- 6) adaptacji - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;
- 7) modernizacji - należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu socjalnego w celu utworzenia lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane.

§ 4

1. Mieszkaniowy zasób gminy Krośnice tworzą lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, będące własnością gminy Krośnice.
2. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

ROZDZIAŁ II

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002 - 2007.

§ 5

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w stosunku do stanu na dzień 01 stycznia 2002 r. , który obejmuje 63 lokale mieszkalne, brak wydzielonych lokali z przeznaczeniem na wynajem na czas trwania stosunku pracy; brak wydzielonych lokali socjalnych .

Zasobami mieszkaniowymi w imieniu gminy zarządza Zakład Usług Komunalnych w Krośnicach.

Szczegółowy stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy

L.p	Wyszczególnienie	Lokale ogółem	Pow. użyt. m 2
1	Budynki	56	2 666,13
2	Budynki wspólnot mieszkaniowych	7	280
x	Razem:	63	2 946,13

Z analizy danych zawartych w tabeli nr 1 wynika, że w budynkach komunalnych pozostaje 56 lokali mieszkalnych. Natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych mieści się 7 lokali mieszkalnych.

146

§ 6

1. W roku 2002 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 50 - 55 sztuk, w tym 5 lokali socjalnych. Zakłada się pozyskanie 6 lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji strychu i budynku gospodarczego.
2. W roku 2003 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 45 - 50 sztuk w tym 6 lokali socjalnych.
3. W roku 2004 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 40 - 45 sztuk, w tym 7 lokali socjalnych. Zakłada się pozyskanie 2 lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji strychu i budynku gospodarczego.
4. W roku 2005 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 40 - 42 sztuk, w tym 7 lokali socjalnych.
5. W roku 2006 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 35 - 40 sztuk, liczbę lokali socjalnych na poziomie roku 2005. Zakłada się pozyskanie 2 lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji budynku gospodarczo-magazynowego.
6. W roku 2007 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 35 sztuk oraz 7 lokali socjalnych.

§ 7

1. Stan techniczny budynków komunalnych i mieszczących się w nich lokali komunalnych zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Stan techniczny budynków komunalnych - lokale komunalne

Ocena stanu technicznego	Budynki (sztuk)	Lokale mieszkalne (sztuk)
Bardzo dobry	-	-
Średni	2	9
Zły (do gruntownego remontu	6	15
Do rozbiórki	3	5
Razem:	11	29

Z danych zawartych w tabeli wynika, że w zasobach komunalnych dominuje zły stan techniczny budynków i lokali.

107

2. Ustala się, że budynki :

- a) w Dziewiętlinie nr 13 i nr 24;
- b) w Krośnicach przy ulicy Parkowej nr 24 i nr 26
- c) w Starej Hucie nr 26 i nr 27
- d) w Łazach Wielkich nr 14 i 28

przeznaczone są do remontu kapitalnego.

3. Ustala się że budynki w Dziewiętlinie nr 20 i nr 21 przeznaczone są do rozbiórki.

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

- zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom
- zabezpieczenie przed utratą sprawności technicznej
- remonty i modernizacje służące ochronie środowiska
- modernizowanie obiektów zgodnie z prawem budowlanym

5. Zarząd Gminy zatwierdzi corocznie przedłożony przez Dyrektora Zakładu Usług Komunalnych w Krośnicach, szczegółowy plan koniecznych remontów, z uwzględnieniem określonych powyżej priorytetowych działań.

§ 8

Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargów w kolejnych latach wynosi:

rok	liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży
2002	6
2003	4
2004	4
2005	5
2006	5
2007	4

§ 9

Zarząd Gminy ustali w terminie do 15 listopada każdego roku poprzedzającego rok budżetowy, szczegółowy harmonogram sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców.

**ROZDZIAŁ III
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

§ 10

1. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Zarząd Gminy w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w paragrafach 11 - 18.

§ 11

1. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej.

2. Wysokość stawki bazowej ustala Zarząd Gminy w oparciu o zasady określone w art. 9 ustawy o ochronie lokatorów.

§ 12

1. Stawka jakościowa dla każdego lokalu obliczana jest indywidualnie, przy uwzględnieniu następujących składników:

- 1) położenie lokalu w budynku:
 - a) przeznaczonym do remontu kapitalnego i do rozbiórki -5 %
 - b) pierwsze i drugie piętro z wyjątkiem poddaszy + 10 %
 - c) parter i inne kondygnacje 0 %
 - d) lokal w suterenie i na poddaszu - 5 %
- 2) stan techniczny budynku i lokali:
 - a) dobry + 5%
 - b) zadawalający 0 %
 - c) zły stan techniczny - 5 %
- 3) typ ogrzewania:
 - a) c.o. sieciowe + 10 %
 - b) c.o. etażowe i piece 0 %
- 4) dostawa wody:
 - a) ciepła woda sieciowa + 10 %
 - b) sieciowa zimna woda w mieszkaniu + 5 %
 - c) brak wody w mieszkaniu lub woda z hydroforu - 10 %
- 5) WC:
 - a) w mieszkaniu w osobnym pomieszczeniu + 10 %
 - b) w mieszkaniu w łazience + 5
 - c) poza mieszkaniem - dla 1 rodziny + 5 %
 - d) poza mieszkaniem - dla wielu rodzin 0 %
 - e) poza budynkiem - 10 %

6) łazienka:

- a) w mieszkaniu + 10 %
- b) poza mieszkaniem - dla 1 rodziny + 5 %
- c) poza mieszkaniem dla wielu rodzin i brak 0 %

7) kuchnia:

- a) samodzielna + 10 %
- b) lokal jednoizbowy z trzonem kuchennym + 5 %
- c) wspólna - 10 %

8) jeżeli przedmiotem najmu jest cały budynek (1 lokal) + 10 %

§ 13

Suma procentów stanowi stawkę jakościową, z zastrzeżeniem, że suma zmniejszeń i zwiększeń dla danego lokalu nie może przekraczać 30 %.

§ 14

Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50 % stawki bazowej czynszu ustalonej zgodnie z § 11.

§ 15

W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 16

1. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych, związanych z najmem lokalu mieszkalnego.

2. Opłata za pomieszczenia gospodarcze wynosi 40 % stawki bazowej czynszu ustalonego zgodnie z § 11 za 1 m² powierzchni gdy lokator zajmuje więcej niż jedno pomieszczenie lub za powierzchnię przekraczającą 10 m².

3. Wykaz pomieszczeń, za które pobiera się opłatę, ustali Zarząd Gminy na wniosek dyrektora Zakładu Usług Komunalnych w Krośnicach.

§ 17

1. Regulacja czynszu za używanie lokalu następować będzie z dniem 1 stycznia i 1 lipca każdego roku.

2. Obliczeń stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje zarządca.

3. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego strony określają w umowie najmu. —

4. Zarządca zobowiązany jest przedstawić najemcy pełne rozliczenie czynników wpływających na wzrost lub zmniejszenie stawki czynszu.
5. Opis i stwierdzenie faktu istnienia czynników wpływających na wzrost lub zmniejszenie stawki czynszu wynajmujący zamieści w stosownym protokole podpisanym przez obie strony.
6. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając wysokość czynszu dotychczasowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
7. Jeżeli strony w umowie najmu nie ustaliły terminu dłuższego, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 1 miesiąc.

ROZDZIAŁ IV

Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 18

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną gminy - zakład budżetowy, tj. Zakład Usług Komunalnych w Krośnicach.
2. Zakład Usług Komunalnych prowadzi również zarząd lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność gminy, znajdującymi się we wspólnotach mieszkaniowych.
3. Wynajmującym lokale mieszkalne oraz lokale socjalne jest gmina Krośnice, w imieniu której działa Zakład Usług Komunalnych.
4. Docelowo zakłada się, że zarządzaniem zasobem komunalnym będzie zajmowała się jednostka organizacyjna gminy - Zakład Usług Komunalnych w Krośnicach, natomiast zarządzanie - udziałami gminy w części wspólnej budynków wspólnot mieszkaniowych będzie prowadzone przez zarządców wspólnot.

§ 19

Wolne lokale o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne wydziela Zarząd Gminy z mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek Dyrektora Zakładu Usług Komunalnych.

§ 20

Lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy wydziela Rada Gminy na wniosek Zarządu Gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej.

§ 21

Lokale socjalne i lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy nie podlegają zamianie i sprzedaży.

§ 22

Tworzenie nowych lokali mieszkalnych w ramach adaptacji i modernizacji oraz zasady rozliczania poniesionych nakładów odbywa się na podstawie odrębnych przepisów.

ROZDZIAŁ V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 23

Tworzy się tzw. gminny fundusz mieszkaniowy, z przeznaczeniem na powiększenie i odtwarzanie zasobu mieszkaniowego gminy, którego dochodami są:

1. wpływy z czynszu za wynajem lokali mieszkalnych z zasobu gminy
2. dotacje celowe z budżetu gminy na remonty i modernizację

Wydatki inwestycyjne z przeznaczeniem na adaptację, modernizację, remonty lub odtwarzanie zasobu mieszkaniowego finansowane są z tzw. gminnego funduszu mieszkaniowego.

§ 24

W świetle istniejących uwarunkowań zewnętrznych, radykalnego spadku dochodów własnych gminy, w latach 2002-2007 zakres finansowej pomocy dla zarządcy będzie ograniczony do minimum.

Pomoc ta będzie sprowadzać się tylko do finansowania takich celów jak poważne awarie urządzeń technicznych, zapobieganie katastrofom budowlanym, usuwanie skutków ewentualnych katastrof.

§ 25

W celu poprawy stanu finansów w obrębie gospodarki mieszkaniowej będą podejmowane działania:

1. obniżające koszt zarządu i podnoszące efektywność zarządzania zasobem
2. zwiększające skuteczność gromadzenia środków pieniężnych przeznaczonych na utrzymanie zasobów
3. podnoszące efektywność wykorzystania środków pieniężnych na określone cele i zadania
4. doskonalące system pomocy finansowej dla najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej
5. dążące do wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego finansowania gospodarki mieszkaniowej, co oznacza, iż środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej powinny być przeznaczone na sferę mieszkaniową.

§ 26

1. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli ustalane są corocznie przez wspólnoty mieszkaniowe na podstawie ich uchwał i nie powinny przekraczać stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.
2. W przypadku podjęcia przez wspólnoty mieszkaniowe uchwały o kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości wyższej niż określona w pkt 1 Zarząd Gminy podejmie decyzję o źródłach ich sfinansowania.

§ 27

Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty oraz inwestycje ustala corocznie Zarząd Gminy w terminie do 15 listopada.

§ 28

1. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów najemcy proponuje się lokal zamienny na czas wykonania remontu.
2. Zakres niezbędnych zamian ustali corocznie Zarząd Gminy przy zatwierdzaniu planu remontów Zakładu Usług Komunalnych.

§ 29

1. W przypadku przeznaczenia przez Zarząd Gminy budynku z mieszkaniowego zasobu gminy do prywatyzacji, w którym nie wszystkie lokale spełniają wymogi samodzielności lokalowej, proponuje się lokatorowi lokal zamienny.
2. W razie braku porozumienia co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, w przypadkach określonych w pkt 1 wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania lokalu zamiennego.
3. Zakres niezbędnych zamian, o których mowa w pkt 1 określi Zarząd Gminy przy sporządzaniu szczegółowego harmonogramu sprzedaży.

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Krośnice.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Józef Witek