

**UCHWAŁA NR XII/94/2011
RADY GMINY W TRZEBIECHOWIE**

z dnia 21 grudnia 2011 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 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. 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 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. Dwa lokale mieszkalne w budynku nr 9 w Lednie przeznaczają się na lokale socjalne.

§ 6. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy prognozuje się utrzymać 4 lokale socjalne. 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.

Szczegółowy plan koniecznych remontów, modernizacji i adaptacji na lata 2012-2017 ustali Wójt Gminy.

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 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 Nr 102 poz 651 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 przepisach 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.

1. 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 ,

2. 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 instalacją wodociągową, lub/i ubikacje znajdują się poza budynkiem,
- 3) kuchnia bez dostępu do oświetlenia naturalnego (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 określonych w §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 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

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

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