

UCHWAŁA Nr XI/80/08
Rady Gminy Krośnice
z dnia 16 stycznia 2008 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Krośnice na lata 2008 -2012.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośnice na lata 2008-2012.
2. Program określa:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2.

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszego programu jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Krośnice;
- 2) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośnice;
- 3) Urzędzie Gminy – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Krośnice;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Krośnice;
- 5) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Krośnice.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób obejmuje 57 lokali w 30 budynkach. Aktualnie w zasobie nie ma lokali socjalnych.
2. Wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu stanowi załącznik **nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Stan ilościowy zasobu nie będzie ulegał znacznej zmianie z uwagi na to, że:
 - 1) prognozuje się niską sprzedaż ok. 3 % lokali rocznie;
 - 2) planowane jest nieodpłatne przejście do zasobu mieszkaniowego budynków po Wojewódzkim Szpitalu Neuropsychiatrii w Krośnicach, które w części będą przeznaczone na lokale mieszkalne.
2. Na lokale socjalne przeznaczone będą lokale w budynku przeznaczonym do remontu przy ulicy Kwiatowej nr 6 w Krośnicach (była pralnia).

§ 5.

Opis stanu technicznego zawiera załącznik **nr 2** do uchwały.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji i wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 6.

1. Remonty budynków i lokali będą przeprowadzana w następującej kolejności:
 - 1) w roku 2008: wymiana pokrycia dachowego i uzupełnienie elewacji – Krośnice ul.
 - 2) Parkowa 26, remont lokalu w Świebodowie nr 43
 - 3) w roku 2009: remont budynku mieszkalnego ul. Lipowa nr 5 Krośnice
 - 4) w roku 2010: remont lokalu w Dziewiętlinie (24/2) i Starej Hucie
 - 5) w roku 2011: remont lokalu w Wierzchowicach
 - 6) w roku 2012: remont budynków w Krośnicach ul. Lipowa nr 3 i nr 4.
2. Niezależnie od remontów wskazanych w ust. 1 będą przeprowadzane remonty bieżące i konserwacje a w szczególności: instalacji wodno - kanalizacyjnej, elektrycznej, rynien, kominów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§ 7.

W okresie objętym programem planowana jest sprzedaż lokali do 3 % zasobu rocznie:

- 1) w roku 2008: Bukowice ul. Sportowa 5/1 i Wrocławska 2/9;
- 2) w roku 2009: Krośnice, ul. Sanatoryjna nr 22 B/3,5,6;
- 3) w roku 2010: Dziewiętlin nr 13, Krośnice ul. Sanatoryjna 13 C/2;
- 4) w roku 2011: Krośnice, ul. Parkowa 26

5) w roku 20012: Bukowice, ul. Kolejowa 10.

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8.

Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu obowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych przez Wójta w oparciu o niniejsze zasady:

- 1) czynsz obejmuje
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) koszty administracyjne,
 - c) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,
 - d) koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za:
 - utrzymanie czystości,
 - energię ciepłą i elektryczną;
- 2) oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela:
 - a) za dostawę energii i wody oraz
 - b) odbiór nieczystości stałych i płynnych

w przypadku gdy korzystający z lokalu nie zawarł umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 9.

1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość lokalu.
2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i i obniżające stawki czynszu:
 - 1) **czynnik podwyższający wartość lokalu:**
 - a) mieszkanie z WC, łazienką, CO i ciepłą wodą - 5 %
 - b) mieszkanie położone na I kondygnacji – 5 %
 - c) w budynku mieszkalnym stanowiącym jeden lokal mieszkalny – 5 %
 - 2) **czynniki obniżające wartość lokalu:**
 - a) mieszkanie bez instalacji wodno - kanalizacyjnej i bez CO – 20 %
 - b) lokal do remontu 40 %
3. Czynniki o których mowa w ust. 2 nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym.

§ 10.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli 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 zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2 uchwały.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 11.

Podwyżki czynszu Wójt może dokonać nie częściej niż raz w roku.

§ 12.

1. Najemcy lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy o niskich dochodach, ustalonych w uchwale w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, mogą składać wnioski o obniżenie czynszu naliczonego. Do wniosku najemca dołącza deklaracje o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.
2. Obniżki, o których mowa w ust. 1 są udzielane przez Wójta na okres 12 miesięcy w wysokości od 10 do 40 % czynszu w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym, zmiany w zakresie zarządzania

§ 13.

1. Zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Urząd Gminy.
2. W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych;
- 2) czynsze za najem lokali użytkowych;
- 3) wpływy z należności za sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi;
- 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 5) dotacje z budżetu gminy;

Rozdział 8

Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

§ 15.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego określa **załącznik nr 3**.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 16.

Wójt raz w roku dokonywać będzie szczegółowej analizy stanu zasobu i przedstawia propozycje ewentualnych zamian lokali, które będą zmierzać do poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

§ 18.

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