

UCHWAŁA RADY GMINY W PIELGRZYMCE
NR XXXII/152/09

z dnia 22 maja 2009 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Pielgrzymka w latach 2009–2013

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) w zw. z art. 21 ust. 1–23 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. zmianami) Rada Gminy w Pielgrzymce uchwała, co następuje

R O Z D Z I A Ł I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ustala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009–2013.
2. Program ma na celu racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.

§ 2

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

§ 3

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw 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 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami).
- 2) gminie – należy przez to rozumieć gminę Pielgrzymka.
- 3) Zarządzie gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy.
- 4) osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby, które nie posiadają 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 w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane.
- 5) adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane.
- 6) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu socjalnego w celu utworzenia lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane.
- 7) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć 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 użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 4

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali socjalnych.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.
3. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali gminy powołuje się komisję mieszkaniową jako organ doradczy i opiniujący.
4. Komisja działa na podstawie regulaminu określającego tryb jej pracy.

R O Z D Z I A Ł II

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 5

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wg stanu na dzień 31 stycznia 2009 roku, obejmuje 40 lokali mieszkalnych oraz 4 wydzielone lokale socjalne.

§ 6

1. Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie:
 - 1) rok 2009 – 40–37 + 4 lokale socjalne
 - 2) rok 2010 – 37–33 + 2 lokale socjalne
 - 3) rok 2011 – 33–29 + 2 lokale socjalne
 - 4) rok 2012 – 29–26 + 2 lokale socjalne
 - 5) rok 2013 – 26–22 + 2 lokale socjalne
2. Zakłada się, w latach 2009–2013, pozyskanie 8 lokali socjalnych, poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, w tym:
 - 1) rok 2009 – 0
 - 2) rok 2010 – 2
 - 3) rok 2011 – 2
 - 4) rok 2012 – 2
 - 5) rok 2013 – 2

§ 7

Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w kolejnych latach wyniesie:

- 1) 2009 – 3 lokale;
- 2) 2010 – 4 lokale;
- 3) 2011 – 4 lokale;
- 4) 2012 – 3 lokale;
- 5) 2013 – 4 lokale.

§ 8

1. Ustala się priorytety działań remontowo-modernizacyjnych, niezbędnych do utrzymania w stanie niepogorszonym, mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:
 - 1) utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
 - 2) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego;
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu oraz podnoszenia jego standardu.
2. Analizę potrzeb remontowo-modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego gminy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Wójt Gminy, uwzględniając określone powyżej priorytety, ustali corocznie plan rzeczowo-finansowy remontów, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 9

1. Koszty związane z bieżącą eksploatacją i remontami mieszkaniowego zasobu gminy pokrywane są dochodami z czynszu za wynajem lokali oraz środkami z budżetu gminy.
2. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację i remonty ustala corocznie Rada Gminy w budżecie gminy z uwzględnieniem potrzeb wynikających z utrzymania substancji mieszkaniowej przedstawionej w § 6 programu.

§ 10

1. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, ustalone są corocznie przez wspólnoty mieszkaniowe, na podstawie ich uchwał i nie powinny przekraczać stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.
2. W przypadku podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości wyższej niż określona w ust. 1, Rada Gminy ustala źródła ich sfinansowania.

§ 11

1. Mieszkaniowy zasób gminy może być powiększony poprzez adaptację i modernizację, stanowiących własność gminy, obiektów i pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.
2. Wolne lokale o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne wydziela Wójt Gminy.

§ 12

1. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest gmina, w imieniu której działa Wójt Gminy.
2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez stanowisko ds. gospodarki mieniem gminy.
3. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi wykonywane jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

§ 13

1. Do sprzedaży przeznaczają się wydzielone lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach, będących w zasobach mienia komunalnego.

2. Sprzedaż lokalu następuje łącznie z ułamkową częścią gruntu.

§ 14

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale znajdujące się w budynkach:

- 1) przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji organów nadzoru budowlanego z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Rady Gminy przeznaczone do sprzedaży, pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców,
- 2) przeznaczonych do remontu kapitalnego z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Rady Gminy przeznaczone do sprzedaży, pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców,
- 3) wykorzystywanych do realizacji zadań gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele kultury, oświaty, ochrony zdrowia oraz siedziby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 4) w których lokale przeznaczone zostały wyłącznie do wynajmu jako lokale socjalne.

§ 15

1. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, Rada Gminy przeznacza do sprzedaży w drodze przetargu.
2. Formę i zakres ograniczeń przetargu określa Wójt Gminy, biorąc pod uwagę potrzeby zabezpieczenia lokali dla członków wspólnoty samorządowej.

§ 16

Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia oraz koszty związane ze zbyciem lokalu mieszkalnego, w tym opłaty sądowe i notarialne, ponosi nabywca.

§ 17

Czynności związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego są podejmowane po złożeniu przez najemcę pisemnego wniosku, zawierającego deklarację wyrażającą wolę nabycia lokalu w budynku wytypowanym do sprzedaży.

§ 18

Nabywca, najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej jest zobowiązany do uregulowania należności z tytułu:

- 1) opłat z tytułu czynszu i innych opłat związanych z najmem nabywanego lokalu,
- 2) poniesionych kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia,
- 3) ceny zbycia lokalu lub jej raty oraz ceny sprzedaży gruntu.

R O Z D Z I A Ł III

Zasady polityki czynszowej

§ 19

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy w oparciu o przepisy niniejszego rozdziału.

§ 20

Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka bazowa, ustalona w oparciu o zasady określone w art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

§ 21

1. Ustala się wskaźniki i czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu oraz stawki bazowej czynszu – jak w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Wskaźniki i czynniki, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 22

Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 23

W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%. Podwyżka nie dotyczy podnajęcia uczniom lub studentom.

§ 24

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² wynajmowane są za zapłatą czynszu wolnego. Czynsz wolny, z zastrzeżeniem ust. 2, nie może być niższy niż 150% czynszu obowiązującego za ten lokal.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², może nastąpić tylko na rzecz rodziny składającej się z co najmniej 5 osób oraz spełniającej wymogi § 21 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25

1. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Najemcy, którzy złożyli wnioski o wykup lokalu mieszkalnego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nabywają lokale na zasadach w niej określonych.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i sołectwach.

PRZEWODNICZĄCY RADY

JAN PALUCH