

UCHWAŁA NR XXXVIII/244/09
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMKOWIE

z dnia 24 listopada 2009 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemków na lata 2009-2014

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 ze zm. oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska w Przemkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma na celu zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosowanie instrumentów finansowych i przedsięwzięć mających na celu efektywne gospodarowanie istniejącymi mieszkaniami jak również usprawnienie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, popieranie działalności mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego.

2. Przepisy niniejszej uchwały określają zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

3. Celem programu realizowanym przez zarządcę nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest dążenie do racjonalizacji kosztów bieżącego funkcjonowania nieruchomości oraz prowadzenie polityki remontowej zapewniającej utrzymanie zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym, a w miarę możliwości finansowych, do uzasadnionego inwestowania mającego na celu podniesienie funkcjonalności i użyteczności nieruchomości tworzących gminny zasób mieszkaniowy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie o ochronie lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Przemków.
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Przemkowa.
- 4) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w artykule 3 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r.Nr 71 , poz. 734 ze zm.)
- 5) Adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2003r.Nr 207, poz. 2016 ze zm.).
- 6) Ciemnej kuchni – należy przez to rozumieć mieszkanie z kuchnią, bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego.
- 7) Mieszkaniami na poddaszu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny znajdujący się na tej samej kondygnacji co strych.
- 8) Osobie pochodzącej z terenu gminy – należy przez to rozumieć osobę na stałe zameldowaną i zamieszkałą na terenie gminy Przemków.
- 9) Zasobie mieszkaniowym gminy – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w skład w których wchodzi lokale mieszkaniowe stanowiące własności Gminy Przemków.

Rozdział 2

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Przemków

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy i jego stan techniczny. Łączny mieszkaniowy zasób Gminy Przemków to 332 mieszkania w 114 budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni 14.930,02m².

- 1) Gmina posiada 229 mieszkań w 86 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe o powierzchni 9.704,54m². Powyższe lokale posiadają następujące wyposażenie techniczne:
 - a) instalacja elektryczna - 229 mieszkań,
 - b) zimna woda - 229 mieszkań,
 - c) instalacja gazowa - 57 mieszkań,
 - d) centralne ogrzewanie - 53 mieszkania,
 - e) w.c - 148 mieszkań,
- 2) Gmina posiada 28 budynków komunalnych, w których znajdują się 103 mieszkania i mają one powierzchnię 5.225,48m². Powyższe budynki i lokale mieszkalne posiadają następujące wyposażenie techniczne:
 - a) instalacja elektryczna - 103 mieszkania,
 - b) zimna woda - 77 mieszkań,
 - c) instalacja gazowa - 10 mieszkań,
 - d) w.c 43 mieszkania.
- 3) Wszystkie 103 mieszkania posiadają instalację elektryczną. W instalacje zimnej wody są wyposażone wszystkie budynki oprócz nieruchomości zlokalizowanej w Piotrowicach 53. Z przedstawionego zestawienia wynika, że w mieszkaniach stanowiących zasób gminy, na który składają się 332 mieszkania, brak jest następującego wyposażenia technicznego:
 - a) instalacja elektryczna – 0 mieszkań,
 - b) instalacja zimnej wody – 26 mieszkań,
 - c) instalacja gazowa – 265 mieszkań,
 - d) instalacja wc - 141 mieszkań,
 - e) instalacja c.o. - 279 mieszkań,

2. Ilość mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot - 229

1) Lokalizacja:

- 10 - Lutego 1 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o. ,
- 10 - Lutego 2 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o. ,
- Brzozowa 9 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej c.o. , wc,
- Długa 3 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Głogowska 2 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Głogowska 4 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o. , wc, 3 mieszkania brak instalacji gazowej c.o.,
- Głogowska 5 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Głogowska 8 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,

- Głogowska 10 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Głogowska 11 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o, wc,
- Głogowska 14 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Głogowska 18 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Głogowska 21 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o, wc,
- Głogowska 39 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o, wc,
- Głogowska 41 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o, wc,
- Głogowska 50 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Górska 1 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Górska 5 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o, 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Kolejowa 4 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej,
- Kościuszki 2 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Kościuszki 26 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Kościuszki 28 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Kościuszki 30 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Kościuszki 32 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc, 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Lipowa 1 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Lipowa 2 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Lipowa 6 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Lipowa 9 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc, 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Lipowa 14 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Lipowa 15 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Nowa - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc, 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Nowa 2 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Nowa 5 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Nowa 6 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Nowa 15 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Nowa 17 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Nowa 3/4 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,

- Ogrodowa 9 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o, wc,
- Ostaszów 45 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Owcza 1 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Owcza 3 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Targowy 2- 4 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Targowy 6 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Plac Targowy 8 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Wolności 2 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Wolności 3 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Wolności 4 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Wolności 5a - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Wolności 7 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Plac Wolności 8 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Plac Wolności 11 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Wolności 20 - 4 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., 2 mieszkania - brak c.o.,
- Plac Wolności 21 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Plac Wolności 23 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Ratuszowa 1 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Ratuszowa 4 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o, wc,
- Ratuszowa 5 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Ratuszowa 2/3 - 4 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Rybna 3a - 8 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Rybna 5 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o, wc,
- Rybna 6 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Sikorskiego 15 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Sikorskiego 17 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Sikorskiego 18 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc, 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Sikorskiego 19 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o, wc,
- Sikorskiego 20 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Szkolna 4 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Szkolna 8 - 5 mieszkań - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Szkolna 9 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Szkolna 22 - 2 mieszkania - brak c.o.,
- Szkolna 23 - 3 mieszkania - brak c.o.,

- Szprotawska 5 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Zamkowa 2 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Zamkowa 3 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc, 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Zamkowa 4 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Żymierskiego 1 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Żymierskiego 2 - 1 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Żymierskiego 43 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc, 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,

2) Powierzchnia – 9.704,54 m²

3) Wyposażenie:

- instalacja elektryczna - 229 mieszkań,
- zimna woda - 229 mieszkań,
- instalacja gazowa - 40 mieszkań,
- centralne ogrzewanie 53 mieszkania,
- wc - 148 mieszkań

3. Ilość mieszkań komunalnych w budynkach -100% własność gminy- 103

1) Lokalizacja:

- Głogowska 7 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc, 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Głogowska 19 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Głogowska 46 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Kościuszki 31 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Lipowa 22 - 4 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Plac Wolności 2a - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Plac Wolności 5 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc, 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Plac Wolności 6 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Plac Wolności 10 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Rybna 4 - 4 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Rybna 7 - 4 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Szkolna 3 - 4 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Szkolna 5 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Szkolna 6 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,

- Szkolna 7 - 5 mieszkań - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Szkolna 11 - 5 mieszkań - brak c.o.,
- Wielki Piec 18 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Żymierskiego 3 - 5 mieszkań - brak instalacji gazowej, c.o, wc
- Żymierskiego 42 - 3 mieszkania- brak instalacji gazowej, c.o., 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Piotrowice 53 - 26 mieszkań - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Jędrzychówek 10 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Jędrzychówek 20 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Karpie 38 - 1 mieszkanie- brak instalacji gazowej, c.o, wc
- Krępa 33 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Ostaszów 4 - 3 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Wilkocin 49 c - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o.,
- Wilkocin 33 - 1 mieszkanie - brak instalacji gazowej, c.o., wc,
- Wysoka 37 - 2 mieszkania - brak instalacji gazowej, c.o.,

4. Powierzchnia -5.225,48m²

5. Wyposażenie:

- instalacja elektryczna - 103 mieszkania
- zimna woda - 77 mieszkań
- instalacja gazowa - 10 mieszkań
- wc - 43 mieszkania

6. Gmina w latach 2009-2014 powinna zapewnić lokale socjalne dla 25 rodzin z wyrokami eksmisyjnymi z uprawnieniami do lokalu socjalnego oraz 22 rodzin znajdujących się na liście przydziałów lokali socjalnych. Planuje się przeznaczyć na lokale socjalne 100% mieszkań położonych w budynku Piotrowice 53 . Lokale mieszkalne w tym budynku są wyłączone ze sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców.

7. W mieszkaniowym zasobie gminy można wydzielić lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

8. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy. Do opracowania prognozy przyjęto następujące założenia:

- 1) w latach 2010 – 2012 zostanie oddany do użytku budynek socjalny, w którym będzie 21 mieszkań
- 2) sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców planowana jest w ilości do 15 mieszkań rocznie

Rozdział 3

Analiza potrzeb remontowych oraz remontów i modernizacji na lata 2009 – 2014

§ 4.

1. Remonty budynków komunalnych realizowane w latach 2009 - 2014 powinny zapewnić poprawę ich stanu technicznego oraz obniżenie kosztów eksploatacji . Przeprowadzony w 2009 roku przegląd pięcioletni budynków pozwolił na określenie ich stanu technicznego oraz zakresu koniecznych prac remontowych. W latach obowiązywania programu będzie zrealizowany program rewitalizacji - Regionalny Program

Operacyjny dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007 - 2013 (priorytet 9 "Miasto"), który obejmie 36 budynków. Wartość remontów w ramach tego programu wyniesie 12mln zł. Ponadto zostaną zrealizowane remonty z pozostałych zasobów kolonalnych na tę kwotę około 5 mln zł. Łączne nakłady na remonty substancji mieszkaniowej wyniosą 17mln zł.

2. Łączna kwota prac wykonanych w 2008 roku wyniosła 300.000 zł. Łączna kwota prac do wykonania w 2009 roku wyniesie 270.000 zł. W przypadku wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Gminę będzie ona uczestniczyła w kosztach remontów w wielkości określonej uchwałami wspólnot do wysokości udziałów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców prowadzona będzie zgodnie z Uchwałą nr XXIX/168/98 Rady Miejskiej w Przemkowie z dnia 20 marca 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Przemków. Planowana sprzedaż mieszkań w latach 2010-2015 na rzecz dotychczasowych najemców wyniesie do 15 mieszkań rocznie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Politykę czynszową prowadzi się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2009 - 2014, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki finansowe na remonty.

§ 7. Stawki czynszu na lokal mieszkalny i socjalny ustala Burmistrz Przemkowa.

§ 8. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu zasobu mieszkaniowego gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 9. 1. Czynniki podwyższające wartość lokalu obliczane są wg. tzw. karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

- 1) łazienka, co., cw, wc, gaz przewodowy - 25%,
- 2) co, cw, wc - 5%,
- 3) łazienka, wc, - 10%,
- 4) lokal w budynku jednorodzinym - 50%,
- 5) lokal w budynku dwurodzinnym - 30%,
- 6) lokal w budynku trzyrodzinym - 10%,

2. Czynniki obniżające wartość lokalu obliczone są według karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

- 1) brak urządzeń wod. kan. w lokalu - 50%,
- 2) ciemna kuchnia – 30%,
- 3) mieszkanie na poddaszu - 30%,

§ 10. Suma procentów karty lokalu stanowi ogólną wartości czynnika zwiększającego lub obniżającego stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 11. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu ustalonej zgodnie z §7.

§ 12. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnych przez dwóch lub więcej lokatorów za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni tego pomieszczenia.

§ 13. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych związanych z najmem lokalu mieszkalnego. Opłata w wysokości 50% stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej obowiązuje za pomieszczenia gospodarcze, gdy lokator zajmuje więcej niż jedno pomieszczenie.

Rozdział 6

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14.

1. Zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej zajmuje się Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, który został utworzony z dniem 1 listopada 2007r. Powstały Zakład przejął w zarządzanie nieruchomości należące do Gminy Przemków.

2. Zgodnie ze statutem celem Zakładu jest wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej na terenie miasta i gminy Przemków, a w szczególności:

- 1) w dziedzinie administracji komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych podzielonych na eksploatację i konserwację budynków mieszkalnych i lokali użytkowych oraz terenów wewnątrzsiedlowych pozostających w zarządzie Zakładu,
- 2) w zakresie usług remontowych: prowadzenie i organizowanie prac remontowych, modernizacyjnych, inwestycyjnych w administrowanych zasobach komunalnych,
- 3) w zakresie utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej,
- 4) wykonywanie czynności zarządu i administrowanie we Wspólnotach Mieszkaniowych, jeśli taką czynność wspólnota powierzy Gminie lub Zakładowi zgodnie z ustawą o własności lokali,

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego, a także podmiotu administrującego zasobem mieszkaniowym,
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
- 4) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- 5) możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali,
- 6) poprawę stanu technicznego zasobu,
- 7) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- 8) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 -2014

§ 15. 1. Środki na finansowanie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy będą pochodziły z:

- 1) wpływów z czynszów najmu za lokale mieszkalne

- 2) wpływów z czynszów najmu za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy
- 3) budżetu gminy na utrzymanie lokali socjalnych
- 4) dotacji z budżetu z gminy
- 5) Zewnętrzne środki finansowe wynikające między innymi z RPO, dotacji celowych z budżetu państwa i innych źródeł.

2. Wielkości środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy, poziomu czynszów mieszkaniowych

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 16. 1. Koszt eksploatacji lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Przemków w złotych.

l.p.		2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	270.000	286.000	303.000	319.000	336.000	353.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	300.000	327.000	352.600	379.000	406.000	436.000
3.	Koszt zarządzania i administrowania	179.000	186.000	193.000	200.000	208.000	216.000
	Razem	749.000	799.000	849.000	898.000	950.000	1.005.000

2. Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w złotych

l.p.		2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	189.000	194.000	197.000	200.000	203.000	206.000
2.	-Koszty remontów i modernizacji	18.000	42.000	54.000	56.000	66.000	76.000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	188.000	196.000	204.000	211.000	220.000	229.000
4.	Koszty utrzymania lokali gminnych	112.000	122.000	132.000	142.000	152.000	160.000
	Razem	507.000	544.000	587.000	609.000	641.000	671.000

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. 1. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) Inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego i ciągła aktualizacja danych o budynkach i lokalach z uwagi na zmiany własnościowe.
- 2) Zmniejszenie liczby dłużników i wysokości zobowiązań najemców wobec Gminy.
- 3) Zmniejszenie liczby osób oczekujących na lokale socjalne.
- 4) Bieżące weryfikowanie umów najmu.
- 5) Prowadzenie zamian lokali.

Rozdział 10

Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu

§ 18. 1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:

- 1) zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych,

- 2) zamieszkuje w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 3) uzyskuje dochód nie większy niż określony w § 2 pkt 4,
- 4) nie posiada tytułu prawnego do lokalu w Gminie Przemków lub pobliskiej miejscowości,
- 5) opuściła zakład karny, a przed skazaniem zamieszkiwała na terenie gminy.

2. Ponadto Gmina winna przydzielić lokal socjalny osobie, która posiada prawomocny wyrok sądu orzekający o jego prawie do takiego lokalu.

Rozdział 11

Tryb przyznawania lokali

§ 19. 1. Osoba ubiegająca się o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana jest do złożenia wniosku.

2. We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest do uzyskania w Referacie Spraw Obywatelskich potwierdzenia zameldowania wymienionych w nim osób.

3. Do wniosku osoba ubiegająca się o skierowanie zobowiązana jest dołączyć zaświadczenie o wysokości dochodów osób wymienionych we wniosku.

§ 20. 1. Gospodarowanie Mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.

2. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków Burmistrz powołuje komisję mieszkaniową w następującym składzie:

- 1) przedstawiciel zarządcy gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) trzech przedstawicieli społeczności lokalnej.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wnioski o wynajęcie lokalu rozpatruje raz na kwartał.

§ 21. 1. Komisja mieszkaniowa sporządza projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Burmistrz zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali.

3. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali publikuje się poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim. Wnioskodawców zawiadamia się w formie pisemnej o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście.

4. Osobom umieszczonym na liście przysługuje prawo do wniesienia odwołania o powtórne rozpatrzenie ich wniosków w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Wniosek jest rozpatrywany przez Burmistrza w terminie 30 dni od dnia jego złożenia.

Rozdział 12

Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego

§ 22. 1. Czynności prawne określone w niniejszych zasadach w imieniu wynajmującego wykonuje Burmistrz lub inna upoważniona przez niego osoba.

2. Umowy najmu zawiera wynajmujący z osobami, o których mowa w § 18 ust. 1 i 2.

3. Dwukrotne nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu z osobą wyznaczoną przez Burmistrza w terminie 14 dni od daty wyznaczenia, powoduje wygaśnięcie uprawnień i traktowane jest jako rezygnacja z ubiegania się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego.

§ 23. 1. Lokale o powierzchni równej lub większej niż 80m², mogą być oddane w najem wyłącznie w drodze przetargu publicznego.

2. Wywoławcza roczna wysokość czynszu nie może być mniejsza niż 1,5% wartości odtworzeniowej

lokalu.

3. Warunki przetargu , z uwzględnieniem pkt 2 określa Burmistrz Przemkowa.

§ 24. 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości w opłatach za najem lub uregulował zaległość częściowo (minimum 75%) a na resztę zawarł ugodę, lub wykonał inne obciążające go zobowiązania, które stanowiły podstawę wypowiedzenia najmu.

2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio, gdy po zakończeniu postępowania sądowego, strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązku ciążącego na byłym najemcy.

Rozdział 13

Zamiana lokali

§ 25. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali po uzyskaniu zgody Burmistrza.

2. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należnego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego zapłaty potwierdzone przez wynajmującego.
- 3) w wyniku zamiany, jeśli w którymkolwiek lokalu doszłoby do przegęszczenia (minimum 5m² na osobę).

Rozdział 14

Poprawa warunków zamieszkania

§ 26. 1. Poprawa warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy, polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

- 1) większej powierzchni użytkowej,
- 2) wyższym standardzie.

Rozdział 15

Lokale socjalne

§ 27. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza, a także sporządza ich listę Burmistrz.

§ 28. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.

§ 29. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych,
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie na listę przydziału lokalu socjalnego nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 50% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 30. 1. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 29

2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad kwoty określone w § 29.

Rozdział 16

Zasady postępowania z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy.

§ 31. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu,
- 2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym,
- 3) zamieszkiwały z najemcą co najmniej 5 lat,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie kraju.

2. Rozpatrywanie wniosków w tej sprawie należy do kompetencji Burmistrza.

3. Zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującego wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości dziesięciokrotnej płatności miesięcznego czynszu za dany lokal, według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Kaucję należy wpłacić jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania skierowania.

5. Kaucje nie będą pobierane od osób otrzymujących lokal do remontu we własnym zakresie.

§ 32. Traci moc uchwała Nr XXII/127/04 Rady Miejskiej w Przemkowie z dnia 09 lipca 2004r w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemków w latach 2004 – 2009 oraz zasad polityki czynszowej.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Przemkowie**

Jacek Janikowski

U Z A S A D N I E N I E

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - art.21 ust.1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemków na lata 2004-2009 utraci ważność, wystąpiła konieczność opracowania nowej uchwały. Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, uchwalania zasad polityki czynszowej.