



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 28 sierpnia 2012 r.

Poz. 4148

### UCHWAŁA NR XVIII/218/12 RADY MIEJSKIEJ W ŻABNIE

z dnia 3 lipca 2012 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych Gminy Żabno na lata 2012-2017.**

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 i art. 25e 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 z późn. zm.), Rada Miejska w Żabnie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych Gminy na lata 2012-2017". w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żabna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żabnie  
**Krzysztof Wójcik**

**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Nr XVIII/218/12  
Rady Miejskiej w Żabnie  
z dnia 3 lipca 2012 r.

#### **Rozdział 1.** **Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- 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) Zasady polityki czynszowej,
- 4) 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,

- 5) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 6) Planowaną sprzedaż lokali 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 zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

## § 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno

na lata 2012–2017 ustala zasady tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy zmierzające do osiągnięcia jego optymalnego stanu zapewniającego liczbę lokali socjalnych, zamiennych i mieszkalnych gwarantującą zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz gospodarowanie zasobem tymczasowych pomieszczeń.

§ 4. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) „Gminie”, należy przez to rozumieć Gminę Żabno,
- 2) „ustawie”, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 3) „wieloletnim programie”, należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy,
- 4) „zasobach”, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Żabno oraz zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Żabno.

§ 5. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy przewidzianym ustawą.

§ 6. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina realizuje poprzez dostarczanie, remontowanie, modernizowanie i budowanie:

- 1) lokali socjalnych osobom w stosunku, do których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu,
- 2) lokali zamiennych - w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku należącego do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) tymczasowych pomieszczeń osobom uprawnionym wg przepisów prawa.

## Rozdział 2.

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2012-2017, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy.**

#### § 7. Charakterystyka istniejącego stanu

1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na koniec 2011 roku wynosi ogółem 34 lokale, w tym:
  - 17 lokali mieszkalnych usytuowanych w 5 budynkach stanowiących własność gminy i 4 lokali w budynku stanowiącym współwłasność gminy,
  - 17 lokali socjalnych usytuowanych w 2 budynkach stanowiących własność gminy

Ponadto w latach 2013-2014 planowana jest realizacja inwestycji w budynku stanowiącym własność Gminy, w wyniku której powstanie 6 lokali socjalnych.

2. Szczegółową charakterystykę zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela Nr 1.

**Tabela Nr 1. Budynki mieszkalne komunalne z lokalami mieszkalnymi i lokalami socjalnymi.**

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Żabno, administrowanych przez Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Żabnie:

Lp.	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy	Ilość lokali	Powierzchnia m <sup>2</sup>
1	Blok nr 1	3	136,18
2	Blok nr 3	1	48,70
3	Blok nr 5	1	84,62
4	Blok nr 7	4	153,59
5	Dom Nauczyciela w Żabnie	2	103,00
6	Budynek Szkoły Pasięka Otfinowska	2	91,50
7	Dom Nauczyciela Odporyszów	1	46,00
8	Dom Nauczyciela Kłyż	2	94,73
9	Dom Nauczyciela Łęg Tarnowski	1	50,00
	<b>Razem:</b>	<b>17</b>	<b>760,30</b>
	<b>Budynki socjalne</b>		
1	Budynek socjalny Niedomicie	9	157,80
2	Budynek socjalny Siedliszowice	8	188,62
	<b>Razem:</b>	<b>17</b>	<b>346,42</b>
	<b>Ogółem:</b>	<b>34</b>	<b>1106,72</b>

3. Łączna powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy Żabno wynosi 1106,72m<sup>2</sup>, z tego powierzchnia lokali mieszkalnych to 760,30m<sup>2</sup> a lokali socjalnych to 346,42m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 44,72 m<sup>2</sup>, zaś lokalu socjalnego 20,38 m<sup>2</sup>.

4. Według stanu na koniec 2011 roku Gmina nie posiadała zasobu tymczasowych pomieszczeń.

5. Gmina aktualnie nie posiada zasobu tymczasowych pomieszczeń, natomiast czyni starania w pozyskaniu lub przekwalifikowaniu lokalu na pomieszczenie tymczasowe. Zakłada się urządzenie takiego pomieszczenia do końca 2012 r.

6. Zasoby mieszkaniowe ze względu na miejsce położenia budynków i stan prawny usytuowane są:

1) lokale w budynkach będących własnością Gminy:

- a) 2 lokale w budynku szkoły w miejscowości Pasięka Otfinowska ,
- b) 6 lokali w budynku Domu Nauczyciela w miejscowościach: Żabno, Odporyszów, Łęg Tarnowski, Kłyż,
- c) 9 lokali w budynku socjalnym w Niedomicach Nr 30,
- d) 8 lokali w budynku socjalnym w Siedliszowicach Nr 208.

2) lokale w budynkach, którego Gmina jest współwłaścicielem - 9 lokali w czterech blokach na Osiedlu 3-go Maja w Żabnie,

7. Ze względu na miejsce położenia i stan prawny nieruchomości pomieszczenie tymczasowe usytuowane będzie w budynku będącym własnością Gminy - 1 pomieszczenie Pasięka Otfinowska.

**§ 8. Struktura techniczna.**

1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Żabno napraw głównych i remontów bieżących w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny budynki te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

Przyczynami stanu rzeczy opisanego w pkt.1 są:

- 1) wiek budynków: z wyłączeniem budynku socjalnego, położonego w Siedliszowicach nr 208,
- 2) brak przeprowadzanych w minionym czasie kapitalnych remontów,
- 3) brak właściwej funkcjonalności lokali i wyposażenia w infrastrukturę dostosowaną do aktualnie obowiązujących standardów co wynika z okresu ich budowy,
- 4) brak realizacji inwestycji w zakresie budowy mieszkań w ostatnich latach.

W mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się budynki, których dłuższe utrzymywanie z uwagi na techniczno – ekonomiczne warunki jest nieuzasadnione, lecz brak lokali i tymczasowych pomieszczeń wymusza konieczność przeprowadzenia niezbędnych remontów w celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania i dalszego ich wykorzystywania.

W mieszkaniowym zasobie gminy dziewięć lokali wyposażonych jest w centralne ogrzewanie. Pozostałe lokale są o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem, posiadające łazienkę albo wc oraz lokale ze szczytkowym wyposażeniem instalacyjnym, z występującymi suchymi ubikacjami.

3. W ostatnich latach wykonano następujące inwestycje i remonty:

- 1) Wybudowano budynek socjalny w wyniku którego powstało 8 lokali socjalnych w Siedliszowicach na kwotę ponad 500 tys. zł.,
- 2) Wykonano generalny remont w mieszkaniu socjalnym w Niedomicach na kwotę ok. 23 tys. zł.,
- 3) Wymieniono okna w mieszkaniu komunalnym w Żabnie na kwotę ok. 1700 zł.,
- 4) Wykonano remont klatki schodowej i uzupełnienie części elewacji w bloku nr 1 przy ul. 3-go Maja w Żabnie na kwotę ok. 5 tys.,
- 5) bieżące remonty i usuwanie awarii w budynkach socjalnych na kwotę ok. 10 tys. zł. rocznie.

W latach 2012-2017 nie planuje się rozbiórki budynków.

#### § 9. Prognoza wielkości zasobów w latach 2012 – 2017.

1. Bazą do opracowania prognozy wielkości zasobów jest aktualny stan ich posiadania tj. 34 lokale w zasobie mieszkaniowym.

2. W ostatnich trzech latach w gminie zarejestrowanych było łącznie 16 wniosków oczekujących na przydział lokalu w tym 7 z orzeczonym przez sąd uprawnieniem do lokalu socjalnego.

3. Mimo trudnej sytuacji finansowej budżetu Gminy, w latach 2012-2014 planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku przedszkola w Łęgu Tarnowskim, w wyniku którego powstanie 6 lokali socjalnych.

4. Biorąc pod uwagę powyższą ocenę i założenia w pkt. 1 – 4 prognozuje się wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2012 -2017 według tabeli **Nr 2**

**Tabela Nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2012 -2017**

Rok	Wielkość zasobu		
	Ilość mieszkań ogółem (w szt.)	Ilość mieszkań komunalnych (w szt.)	Ilość mieszkań socjalnych (w szt.)
2012	34	17	17
2013	34	17	17
2014	32	15	17
2015	35	12	23
2016	33	10	23
2017	33	10	23

Założenia do prognozy:

- w roku 2015 – planowane oddanie do użytku 6 nowo wyremontowanych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu stanowiących lokale socjalne,
- oddając nowe lokale część lokali z zasobu będzie przekwalifikowana na lokale socjalne,
- oddając nowe lokale część lokali z najstarszego zasobu będzie przekwalifikowana do zasobu pomieszczeń tymczasowych.

Budowa nowych lokali znacznie poprawi sytuację oczekujących na lokal mieszkańców gminy o niskich dochodach.

§ 10. Prognozę wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2012-2017 przedstawia tabela Nr 3 .

**Tabela Nr 3. Prognoza wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2012-2017**

Rok	Wielkość zasobu tymczasowych pomieszczeń (w szt.)
2012	1
2013	1
2014	1
2015	1
2016	1
2017	1

Założenia do prognozy:

- w roku 2016 gmina Żabno zwiększy zasób mieszkaniowy o nowo wybudowane lokale socjalne co pozwoli na przekwalifikowywanie lokali o najniższym standardzie na tymczasowe pomieszczenia.

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz tymczasowych pomieszczeń, z podziałem na lata 2012-2017.**

§ 11. 1. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego budynków i lokali należących do zasobów uznaje się za konieczne i niezbędne prowadzenie ich remontów i modernizacji.

2. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tych względów poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się przeprowadzanie głównie remontów zabezpieczających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

3. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji, po przeprowadzeniu okresowej kontroli budynków.

4. Planowane w latach 2012-2017 remonty realizowane będą w ramach środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów i obejmować będą głównie:

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych i w klatkach schodowych,
- remonty kapitalne i częściowe dachów ,
- naprawy pieców oraz ich wymianę, naprawy trzonów kuchennych i wentylacji,
- remonty instalacji,
- docieplanie ścian,
- inne wynikające z przeglądów technicznych obiektów.

5. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy przedstawia tabela Nr 4 :

**Tabela Nr 4. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy (łącznie).**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Nakłady (w tys. zł.)</b>	50	150	350	50	50	50

6. Tabela nie zawiera nakładów finansowych na prace remontowe w lokalach gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uwagi na fakt, iż są one ustalane i akceptowane corocznie na zebraniach wspólnot, w formie uchwał.

7. Z uwagi na ograniczone środki finansowe w budżecie Gminy najemcy, którzy zwrócą się z wnioskiem o podwyższenie standardu zajmowanego lokalu mogą partycypować w 50% kosztów przeprowadzonego ulepszenia lokalu.

8. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego po zawarciu umowy o ulepszenie lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012-2017.**

§ 12. 1. W latach 2012 – 2017 planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych

w budynkach wielomieszkaniowych, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe. W okresie objętym planem zakłada się sprzedaż lokali będących własnością Gminy :

- w 2012 r. – 1 lokal,
- w 2013 r. – 1 lokal,
- w 2014 r. – 2 lokale,
- w 2015 r. – 2 lokale,
- w 2016 r. – 1 lokale,
- w 2017 r. – 2 lokale.

§ 13. Z uwagi na mały zasób tymczasowych pomieszczeń nie planuje się ich sprzedaży.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 14. Polityka czynszowa.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali dla mieszkaniowego zasobu gminy Żabno ustala Burmistrz Żabna w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

3. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne Gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku,
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające bazową stawkę czynszu, które przedstawia tabela Nr 5

**Tabela Nr 5. Tabela ocynszowania lokali mieszkalnych.**

Lp.	Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu	Baza 100%
1.	Położenie budynku: miasto sołectwo	10 0
2.	Położenie lokalu w budynku <sup>1</sup>	0
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: mieszkania o współczesnym standardzie /z centralnym ogrzewaniem, ciepła woda użytkowa, wc, łazienka/, mieszkania z wszystkimi urządzeniami / bez centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej, mieszkania z łazienką i wc bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, mieszkania tylko z wc, lub z łazienką, lub z centralnym ogrzewaniem, mieszkania tylko z instalacją wodno-kanalizacyjną, mieszkania bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych	90 80 70 60 50 40
4.	Ogólny stan techniczny budynku <sup>2</sup>	0

<sup>1</sup> Zasób komunalny obejmuje wyłącznie lokale mieszkalne o zbliżonych warunkach usytuowania w budynku (budynki do trzech kondygnacji)

<sup>2</sup> Zbliżony stan techniczny budynków w całym zasobie komunalnym ( budynki kilkudziesięcioletnie o znacznym stopniu zużycia)

5. Odpłatność za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego tj. lokalu wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, wc i łazienkę, ciepłą wodę, centralne ogrzewanie, położonego na terenie miasta oraz współczynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową.

6. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali jest określana Zarządzeniem Burmistrza Żabna według poniższych zasad:

- przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku,
- wzrost stawki bazowej nie może przekroczyć 30% w skali roku stawki dotychczas obowiązującej,
- stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w Gminnym zasobie mieszkaniowym,

- stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w Gminnym zasobie mieszkaniowym tj. wynosi tyle samo co za lokal socjalny,
- podwyższanie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

7. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenie lokalu i sposób rozliczeń z tego tytułu określane są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

8. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych i nieczystości płynnych w przypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

9. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca obowiązany jest opłacać do 10-go dnia każdego miesiąca z góry z wyjątkiem, gdy strony ustaliły inaczej.

10. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów Ustawy.

11. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz Żabna może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego,

z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

12. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

13. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

#### § 15. Zasady obliczania obniżki czynszu.

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu uwzględniając wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

2. Obniżki czynszu stosuje się w przypadku osiągnięcia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub większej.

3. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustala Burmistrz Żabna według następujących zasad:

- a) obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
- b) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- c) warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest regularne opłacanie czynszu przez najemcę,
- d) obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców lokali, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom,
- e) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność gminy za wyjątkiem najemców lokali socjalnych, tymczasowych pomieszczeń oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął,
- f) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- g) w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dochodach mieszkaniowych.



4. Szczegółowy tryb udzielania obniżek czynszu regulują przepisy Ustawy.

#### **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń w latach 2012-2017.**

§ 16. 1. Administrowanie zasobami w imieniu Gminy prowadzi Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Żabnie, jako jej jednostka organizacyjna.

2. Administrujący zasobami kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej polegającej między innymi na:

- zapewnieniu sprawnego działania urządzeń technicznych,
- utrzymaniu w należyтым stanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- dokonywaniu napraw i remontów budynków, ich pomieszczeń i urządzeń technicznych,
- pobieraniu i rozliczaniu czynszów i innych opłat oraz egzekwowanie nieterminowych należności.

§ 17. Do roku 2017 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobami.

#### **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2012-2017.**

§ 18. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2017 będą:

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z tytułu najmu lokali socjalnych,
- przychody z tytułu najmu tymczasowych pomieszczeń,
- kwoty uzyskane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najemców lokali,
- wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- środki z tytułu ubezpieczenia,
- środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) fundusze Unii Europejskiej,
- b) środki z budżetu państwa,
- c) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

3. Prognozowaną wysokość wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych

oraz tymczasowych pomieszczeń w latach 2012 - 2017 z uwzględnieniem: corocznej podwyżki czynszu lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń o 10%, zakładając zwiększenie wynajmowanej powierzchni oraz zakładając 95 % ściągłości przedstawia tabela **Nr 6**.

**Tabela Nr 6. Prognozowane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz tymczasowe pomieszczenia w latach 2012-2017 (dane z MGZGK)**

Wyszczególnienie	Lata					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Średni wpływ z czynszów ogółem (w złotych), w tym:</b>	18.155,28	22.455,92	24.630,51	27.172,28	29.889,50	32.878,43
<b>- Czynsz za lokale mieszkalne (w złotych), w tym:</b>	18.155,28	22.455,92	24.630,51	27.172,28	29.889,50	32.878,43

<b>-Czynsz za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia (w złotych), w tym:</b>	1.487,04	1.593,95	1.709,34	1.880,28	2.068,30	2.275,13
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------

### Rozdział 8.

**Wysokość wydatków w latach 2012-2017, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

§ 19. Koszty dotyczące nieruchomości wspólnych, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tys. zł) przedstawia **tabela Nr 7.**

Lp.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Struktura
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Remonty	-	40	40	25	25	10	
2	Koszty eksploatacji	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	
3	Wynagrodzenie dozorców	12	12	12	13	13	14	
4	Koszty administracyjne	-	-	-	-	-	-	
5	Media (prąd)	0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	1	
6	<b>Ogółem:</b>	12,9	53,1	53,2	39,4	39,4	25,6	100 %

Koszty bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych (bez nieruchomości wspólnych) (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Struktura
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Remonty	1	1	1	1	1	1	
2	Media (woda, prąd, kanalizacja, centralne ogrzewanie)	-	-	-	-	-	-	
3	Koszty zarządzania - administracyjne	17	17	17	18	18	18	
4	Opłaty, podatki (od nieruchomości, VAT)	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	
5	<b>Ogółem:</b>	18,4	18,4	18,4	19,5	19,6	19,7	100 %

### Rozdział 9.

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy.**

§ 20. 1. W celu powiększenia zasobów gmina planuje w latach 2013 – 2014 budowę 6 lokali mieszkalnych.

2. Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń należy zaliczyć:

- prorowadzenie remontów budynków i lokali mieszkalnych,
- pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,
- umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,
- umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu zamianę lokalu mieszkalnego na zasadach określonych odrębną Uchwałą,
- sprzedaż lokali ich najemcom w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych i przekazanie obowiązków zarządcy – zarządom wyłonionym wśród właścicieli – osób fizycznych.

3. Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych to:

- a) wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw budownictwa społecznego,
- b) realizacja projektów inwestycyjnych,
- c) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe,
- d) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

4. Stan zasobu nie wymusza zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

5. Stan zasobu nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żabnie  
**Krzysztof Wójcik**