

3735

UCHWAŁA Nr XI/91/07 RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ

z dnia 26 września 2007 r.

w sprawie: Zwolnienia od opłaty z tytułu dokonania zmiany wpisu w ewidencji działalności gospodarczej

Działając na podstawie art. 7a ust. 3 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. Prawo działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 101, poz. 1178 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Rawicz uchwala, co następuje.

§1. Zwalnia się przedsiębiorców od opłaty od zgłoszenia o dokonanie zmiany wpisu w ewidencji działalności gospodarczej w przypadku, gdy zmiana wpisu spowodowana jest

nadaniem nazwy ulicy, zmianą nazwy ulicy lub nadaniem z urzędu numeru porządkowego nieruchomości.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

§3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Rawicz
(-) *Adam Aleksander*

3736

UCHWAŁA Nr IX/61/2007 RADY GMINY KAMIENIEC

z dnia 27 września 2007 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamieniec na lata 2008-2012

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), Rada Gminy Kamieniec uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kamieniec na lata 2008 - 2012, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamieniec.

§3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) *Andrzej Stamirowski*

Załącznik
do Uchwały Nr IX/61/2007
Rady Gminy Kamieniec
z dnia 27 września 2007r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAMIENIEC NA LATA 2008 - 2012

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KAMIENIEC W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. AKTUALNY STAN ZASOBÓW MIESZKANIOWEGO NA DZIEŃ 31.08.2007 r. (STRUKTURA OGÓLNA):

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamieniec wchodzi:

1) lokale mieszkalne:

- lokal o pow. 72 m² położony w budynku gminnym w Łękach Wielkich 56
- lokal o pow. 61,28 m² położony w budynku gminnym w Łękach Wielkich 56a
- lokal o pow. 25,10 m² położony w budynku gminnym w Kamieńcu, ul. Rolna 8
- lokal o pow. 55,90 m² położony w budynku gminnym w Goźdzychowie 8/2 i 8/3
- lokal socjalny - o pow. 43,70 m² położony w budynku gminnym w Goźdzychowie 7/2.

Łączna pow. użytkowa lokali wynosi 214,28 m².

2. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:

- wieku
- konstrukcji
- wyposażenia

ad. 1) Wiek budynków.

Większość budynków stanowiąca zasoby komunalne, to budynki wybudowane w latach przed i powojennych.

ad. 2) Konstrukcja budynków.

Budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodnie ówczynie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie. Z tego tytułu budynki obciążone są wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych można zaliczyć:

- izolację przeciwwilgociową (poziomą i pionową)

- stolarkę okienną i drzwiową
 - instalacje
 - pokrycie dachów
- ad. 3) Wyposażenie budynków.

KANALIZACJA.

Wszystkie lokale wyposażone są w odprowadzenie ścieków poprzez kanalizację gminną (20% budynków) bądź zbiorniki bezodpływowe - szamba (80% budynków).

WODA.

Wszystkie lokale wyposażone są w instalacje wodną. Ich stan techniczny nie budzi zastrzeżeń.

GAZ.

W przyłącze gazu płynnego wyposażony jest 1 lokal. Przyłącze gazowe, jak i instalacja wewnętrzna jest kilkuletnia i w dobrym stanie technicznym.

CENTRALNE OGRZEWANIE.

2 lokale mieszkalne korzystają z centralnego ogrzewania. 2 mieszkania ogrzewane są poprzez piece kaflowe, 1 poprzez piec na gaz płynny.

W latach 2008 - 2012 planuje się powiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Kamieniec poprzez budowę lokali socjalnych. Trwają starania o pozyskanie terenu od Agencji Nieruchomości Rolnych pod budowę mieszkań socjalnych w Sepnie. Ustalenie ilości i wielkości lokali nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywania bieżących remontów zachowawczych. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Kamieniec. Z tego względu w latach 2008 - 2012 poza

wykonywaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii - planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Najważniejsze to:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- wymiana podłóg,
- wymiana instalacji elektrycznych
- remont dachów i pokryć dachowych
- remont kominów
- remont opierzeń blacharskich
- remont ścian i schodów oraz
- odnawianie ogrodzeń

Czynności te mają utrzymać substancję lokalową w niepogorszonym stanie technicznym oraz poprawić warunki zamieszkania w tych lokalach. Powyższe remonty finansowane będą z części opłat czynszowych. Gmina będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków. Nadto zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane, jak również zostaną wzięte pod uwagę propozycje remontów, które zgłaszają lokatorzy budynków. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych przez Gminę środków finansowych.

III. SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008 - 2012 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie przetargowym.

Gmina przewiduje sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym ich najemcom z zachowaniem zasad wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), oraz uchwały z dnia 29 września 2000 r. Rady Gminy Kamieniec nr XXII/118/2000 ze zmianami w sprawie gospodarowania nieruchomościami gruntowymi w gminie Kamieniec oraz zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Kamieniec w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733 ze zm.) oraz niniejszej uchwały.

Podwyżki stawki czynszu nie mogą następować częściej niż co 6 miesięcy.

Ustala się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu:

- o 10% w przypadku braku wody w mieszkaniu
- o 10% w przypadku braku ubikacji w mieszkaniu
- o 10% w przypadku braku łazienki (wanna, prysznic) w mieszkaniu
- o 10% w przypadku braku centralnego ogrzewania w mieszkaniu
- o 5% w przypadku położenia lokalu w suterenie lub na poddaszu
- o 5% w przypadku gdy więcej niż połowa okien usytuowana jest od północnej i zachodniej lub jeśli w lokalu mieszkalnym znajduje się pomieszczenie bez dostępu do światła
- o 10% za względu na zły stan techniczny budynku

Przez zły stan techniczny budynku rozumie się uszkodzenia w pokryciu dachowym, pęknięcia na ścianach, wilgoć w mieszkaniu.

- o 1% w przypadku zabudowy zwartej.

Ustala się czynniki podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu:

- o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w ubikację,
- o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w łazienkę (wanna, prysznic),
- o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w centralne ogrzewanie,
- o 10% w przypadku jeśli w mieszkaniu znajduje się ciepła woda,
- o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w gaz przewodowy,
- o 5% w przypadku zabudowy wolnostojącej.

Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.

2. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Wielkopolskiego w okresie co 6 miesięcy.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu, o której mowa w pkt 1.

4. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10 dnia miesiąca.

5. Warunki obniżania czynszu Wójt Gminy Kamieniec może na wnioszek najemcy dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy wysokość czynszu przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

6. Jeżeli najemca przed dniem 12 listopada 1994 r., za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających

wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie nie zwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia. Rozliczeń z tytułu ulepszeń dokonanych przez najemcę w lokalu w okresie obowiązywania ustawy, strony dokonują zgodnie z treścią zawartej w tej sprawie umowy.

V. 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

Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Kamieniec, co polega w szczególności na:

- prowadzeniu ewidencji nieruchomości;
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
- współpracy z innymi podmiotami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami;
- podejmowaniu czynności w dochodzeniu roszczeń z tytułu umów najmu i dzierżawy oraz z tytułu innych praw rzeczowych na nieruchomości w postępowaniach sądowych.

Ewidencja nieruchomości, dokumentacja związana z najmem lokali prowadzona jest w Referacie Gospodarki

Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska, natomiast obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu prowadzona jest przez Referat Finansowy.

Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 roku Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami), Kodeksu cywilnego, uchwał Rady Gminy Kamieniec i innych przepisów.

Nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamieniec w latach 2008 - 2012.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne, z opłat czynszowych za lokale użytkowe oraz ze środków własnych Gminy.

Gmina pokrywa koszty remontów i modernizacji lokali socjalnych.

VII. 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.

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2008 - 2012:

Zakres wydatków	2008	2009	2010	2011	2012
Koszty bieżącej eksploatacji	5.000,00	5.000,00	6.000,00	6.000,00	7.000,00
Koszty remontów i modernizacji	10.000,00	10.000,00	12.000,00	12.000,00	14.000,00
Razem	15.000,00	15.000,00	18.000,00	18.000,00	21.000,00

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ RACJONALNEGO GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY Z UWZGLĘDNIENIEM NIEZBĘGNEGO ZAKRESU ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.