

174

UCHWAŁA Nr XXXVIII/247/2009 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 30 września 2009 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki w latach 2009 – 2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami¹⁾) oraz 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 zmianami²⁾), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki na lata 2009 - 2014.

§2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Komorniki w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Komorniki obejmuje 73 lokale mieszkalnych w 12 budynkach stanowiących własność gminy.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 3.635,20 m².

3. Wykaz budynków oraz powierzchni i ilości lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Komorniki.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	Komorniki ul. Młyńska 15	4	140,95
2.	Komorniki ul. Stawna 13	6	271,08
3.	Komorniki ul. Pocztowa 30	8	332,92
4.	Komorniki ul. Pocztowa 32	2	92,90
5.	Komorniki ul. Zakładowa 1	3	158,71
6.	Plewiska ul. Kolejowa 4	5	272,17
7.	Plewiska ul. Szkolna 149	6	310,70
8.	Plewiska ul. Szkolna 155	6	386,60
9.	Plewiska ul. Szkolna 157	8	372,11
10.	Plewiska ul. Zielarska 17	8	421,40
11.	Plewiska ul. Zielarska 4	12	628,03
12.	Wiry ul. Podleśna 1	1	58,56

4. Wykaz lokali oraz powierzchni i ilość lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy w innych budynkach:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m2
1.	Plewiska ul. Szkolna 47/2	1	34,80
2.	Chomęcice ul. Poznańska 112 – Szkoła	1	47,16
3.	Wiry ul. Szreniawska 6 Szkoła	2	107,11

- Gmina jest również użytkownikiem mieszkania Skarbu Państwa w Szreniawie o pow. 30,90 m².

5. Istotnym problemem do rozwiązania w dziedzinie gospodarki komunalnej jest brak w komunalnym zasobie gminy lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ III
Analiza potrzeb w zakresie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych Gminy Komorniki w latach 2009 - 2014

§4.1. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywanie bieżących remontów zachowawczych. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Komorniki z tego względu w latach 2009-2014 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii - planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Plan remontów i modernizacji zostaną sporządzone na podstawie oceny stanu technicznego budynków i lokali dokonywanej w oparciu o okresowe przeglądy techniczne, o których mowa w prawie budowlanym.

2. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej:

- a) bezpieczeństwo - remonty instalacji elektrycznych, systemy kominowe
- b) zahamowanie dewastacji budynków - roboty dekarские,
- c) obniżenie kosztów eksploatacji - wymiana stolarki okienneo-drzwiowej, roboty uszczelniające, ocieplające itp.,
- d) poprawa estetyki - elewacje, roboty malarskie i otoczenie budynku.
- e) termomodernizacje – wg potrzeb w połączeniu z elewacjami.

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5.1. Wykaz komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży ustala Wójt Gminy Komorniki.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy określone są w odrębnej uchwale przyjętej przez Radę Gminy Komorniki Nr XXXIV/233/98 z dnia 2 marca 1998 roku.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali sprzedaż w trybie bez przetargowym.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej

§6.1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2009 - 2014, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Komor-

niki, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U.2005 r. Nr 31, poz. 266 za zm.) oraz zapisy niniejszej uchwały.

3. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

4. Wysokość stawek czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na stan wyposażenia budynków w instalacje techniczne:

- a) lokal bez centralnego ogrzewania - 10%
- b) lokal bez łazienki - 10%
- c) lokal bez w.c. - 10%
- d) lokal bez kanalizacji - 10%
- e) mieszkanie zlokalizowane na poddaszu- 5%

6. Wyżej wymienione czynniki mogą być sumowane przy braku w/w urządzeń.

7. Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy podstawowa stawka czynszu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłata za dostarczenie do lokalu energii elektrycznej, energii ciepłej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może ponadto podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§7.1. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy Komorniki stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w §6.

2. Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 9, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% tej samej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym w dniu złożenia wniosku.

3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w ust. 2 na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji można

żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

7. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniżej tabeli z zastrzeżeniem ust. 8:

Dochód na osobę w % w stosunku do najniższej emerytury	Ulga	
	Rodziny	Osoby samotne
do 50%	50%	80%
do 70%	30%	60%
do 100%	10%	40%
do 150%	-	20%

8. Obniżka naliczonego czynszu najemcy, który korzysta z dodatku mieszkaniowego, nie może powodować, że łączna kwota sumy czynszu i opłat niezależnych od właściciela, będzie niższa niż 20% kwoty, do zapłaty której najemca byłby zobowiązany nie otrzymując obniżki czynszu i dodatku mieszkaniowego.

9. Obniżki czynszu nie udziela się:

- najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- najemcy, który nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6,
- najemcom, którzy wynajęli lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w drodze przetargu
- najemcom lokali socjalnych,
- najemcom, którzy odmówili przyjęcia proponowanego przez wynajmującego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania,
- najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości

10. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:

- w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nie obniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe,
- najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
- najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości,

DZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§8.1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje organ wykonawczy Gminy Komorniki

2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- prowadzenie gospodarki lokalami mieszkalnymi będącymi w zasobie komunalnym,
- prowadzenie bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych
- wykonywanie przeglądów technicznych
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności.

3. Wnioski o przydział lokalu od osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych z zasobu przyjmowane są w Urzędzie Gminy i są realizowane w miarę posiadanych wolnych lokali mieszkalnych na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§9.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne
- budżet gminy
- wpływy ze sprzedaży lokali

2. Wysokość środków finansowych przeznaczonych na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach zawarta jest w wieloletnim planie finansowym Gminy.

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania

§11. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków.

ROZDZIAŁ IX
Przepisy końcowe

§10. Traci moc uchwała Nr III/13/02 Rady Gminy Komorniki z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie zasad polityki czynszowej.

§12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§13. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) mgr *Marian Adamski*

1 Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420.

2 Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218.