

**UCHWAŁA NR XLIV/350/13
RADY GMINY DZIERŻONIÓW**

z dnia 28 listopada 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierżoniów
w latach 2014 - 2018.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. a 2013r. poz. 594 z późn.zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 poz. 266 z 2005 r. z późn. zmianami)

Rada Gminy Dzierżoniów uchwala, co następuje:

§ 1. Niniejsza uchwała wprowadza wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierżoniów z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej i źródeł finansowania mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

§ 2. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o kalkulację kosztów uwzględniając w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów, utrzymania zieleni.

2. Stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych ustala Wójt Gminy Dzierżoniów.

§ 3. 1. Wymiar czynszu ustala się na podstawie stawki czynszu najmu przyjętą dla danego lokalu i powierzchni użytkowej tego lokalu.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela (wynajmującego) tj.:

- a) za dostawę wody,
- b) za odbiór ścieków,
- c) za wywóz nieczystości stałych,
- d) za dostawę gazu,
- e) za dostawę energii elektrycznej,
- f) za dostawę ciepła (c.o.).

3. Opłaty, o których mowa w ust.4 mogą być pobierane przez Gminę lub zarządcę nieruchomości w przypadku, gdy korzystający z lokalu mieszkalnego nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.

§ 4. 1. Stawka bazowa czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega podwyższeniu:

- a) ze względu na instalacje wodna – o 20%
- b) ze względu na instalacje wodną z odpływem – o 30%
- c) ze względu na instalacje z odpływem – o 20%
- d) ze względu na instalacje sanitarną(w.c.) – o 20%
- e) ze względu na łazienkę – o 20%
- f) ze względu na instalacje c.o. (kotłownia lokalna) - o 20%
- g) ze względu na instalacje gazową – o 20%

2. Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu ze względu na brak w lokalu i budynku:

a) urządzeń wodnych – o 10%

b) urządzeń kanalizacyjnych – 10%

3. Stawka bazowa czynszu przy położeniu lokalu mieszkalnego w domu jedno lokalowym ulega podwyższeniu o 30% .

4. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie lokalu w suterenie ulega obniżeniu o 20%.

5. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie budynku w miejscowości posiadającej szkołę lub przychodnię zdrowia, ulega podwyższeniu o 10%.

6. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie budynku w miejscowości nie posiadającej szkoły lub przychodni zdrowia, ulega obniżeniu o 10%.

7. Stawka bazowa czynszu ze względu na stan techniczny budynku przeznaczonego do rozbiórki decyzją administracyjną-budowlaną, ulega obniżeniu o 10%.

8. Stawka bazowa czynszu w budynku po kapitalnym remoncie ulega podwyższeniu o 10% .

§ 5. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich :

1. obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej,

2. zwwyżki nie mogą być wyższe niż 150% stawki bazowej.

§ 6. 1. Wójt Gminy może na wniosek najemcy, stosować obniżki czynszu naliczonego zgodnie z § 3 ust.1, w stosunku do najemców o niskich dochodach, o ile czynsz przed obniżką przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Za najemców o niskich dochodach uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 70 % kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych

- 80 % kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych

3. Obniżka czynszu, wynosi:

1) przy dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym:

a) od 0% do 35% najniższej emerytury – 40%

b) powyżej 35% do 70% najniższej emerytury – 30%

2) przy dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym:

a) od 0% do 40% najniższej emerytury – 40%

b) powyżej 40% do 80% najniższej emerytury – 30%

§ 7. Czynsz najmu płatny jest bez uprzedniego wezwania do ostatniego dnia każdego miesiąca, za który przypada należność. Czynsz płatny jest na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.

§ 8. 1. Osobom zalegającym z opłatami czynszowymi możliwe jest udzielenie pomocy w formie ulg ustalonych uchwałą Rady Gminy Dzierżoniów w sprawie określenia zasad i trybu umarzania lub rozkładania na raty należności pieniężnych charakterze cywilnoprawnym Gminy Dzierżoniów.

2. Dopuszcza się możliwość uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu w formie świadczenia rzeczowego tj. nakładów pracy świadczonej przez najemcę na rzecz gminy.

§ 9. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wykazuje stan na dzień 30 września 2013r., który obejmuje: 7 budynków gminnych z 27 lokalami mieszkalnymi, w tym 1 lokal mieszkalny tymczasowy, 5 lokali socjalnych z tego 2 lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych i 75 lokali mieszkalnych w 27 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 10. 1. Za wyjątkiem lokali socjalnych i tymczasowych wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy będą przeznaczone do sprzedaży. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje uchwała Rady Gminy nr XXXVI/326/09 z dnia 30 kwietnia 2009r. w sprawie zmiany Uchwały nr XIX/209/04 z dnia 04 listopada 2004r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży:

ROK	IŁOŚĆ LOKALI
2014	4
2015	3
2016	2
2017	2
2018	2

§ 11. Większość lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierżoniów, znajduje się w budynkach wybudowanych na przełomie XIX i XX wieku według ówczesnych technologii i standardów. W poniższym zestawieniu wykazano ilość budynków oraz lokali mieszkalnych i socjalnych w budynkach wybudowanych w określonych latach.

Stan na dzień 30.09.2013r.

Wyszczególnienie	Budynki ogółem		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
Lata budowy	Komunalne	Z udziałem Gminy	W budynkach Komunalnych	We wspólnotach	W budynkach Komunalnych	We wspólnotach
do 1950	7	23	27	73	3	2
po 1950	0	2	0	2	0	0
razem	7	25	27	75	3	2

§ 12. Analiza potrzeb remontowo-modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2014-2018.

Koszty w tysiącach złotych w latach 2014 - 2018

Lp	rodzaje robót	2014	2015	2016	2017	2018
1	Ogólnobudowlane	350	350	300	250	250
2	Awarie	50	50	50	50	50
	Razem	400	400	350	300	300

§ 13. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz dofinansowania z budżetu Gminy Dzierżoniów.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- Fundusze Unii Europejskiej,
- Środki z budżetu województwa i państwa,
- Kredyty na remonty.

3. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną określa tabela.

Koszty w tysiącach złotych w latach 2014 - 2018

Lp	Rodzaje kosztów	2014	2015	2016	2017	2018
1	Koszty bieżące eksploatacji	63,0	63,0	62,0	62,0	61,5
2	Koszty remontów i modernizacji	175,0	175,0	170,0	165,0	160,0
3	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	32,7	32,0	31,5	31,5	31,0
	Razem	270,7	270,0	263,5	263,5	252,5

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów .

§ 15. Traci moc Uchwała Nr XXVII/248/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 25 września 2008r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009 – 2013.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dzierżoniów

Grzegorz Powązka

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ust. 2 ust. 3 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 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”. Program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Dotychczasowy program gospodarowania zasobem gminy obejmował lata 2009 do 2013. W związku z tym należało przystąpić do opracowania programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na kolejne lata tj. od 2013 do 2018.

Przedstawiony, zaktualizowany program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być również pomocny przy rozstrzyganiu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalania zasad polityki czynszowej.

W związku z faktem, iż stan mieszkań oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminnego wymaga znacznych nakładów finansowych, a obecne czynsze nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie zasobem Gminy, zatem konieczne staje się podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2013-2018 można było przynajmniej zbliżyć się do samofinansowania się zasobu mieszkaniowego Gminy.

Ponadto przedmiotowa uchwała określa warunki stosowania obniżek oraz wprowadza kryterium finansowe jakie winny spełnić osoby ubiegające się o obniżkę czynszu.