

**UCHWAŁA NR XXIX/169/12  
RADY GMINY DUSZNIKI**

z dnia 30 października 2012 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2012-2016**

Na podstawie przepisów art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 w związku z art.7 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 zmianami) Rada Gminy Duszniki uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki w następującym brzmieniu:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2012 - 2016**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2012 – 2016,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej 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 a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**§ 2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 2) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Duszniki stanowiący jej własność, ewentualnie lokale wynajęte od osób trzecich;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki;
- 4) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnią użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi,

antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;

- 6) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub znajdujących się w budynkach) i pieców ogrzewania etażowego znajdującego się w lokalach;
- 7) instalacji ciepłej wody sieciowej – należy przez to rozumieć instalację doprowadzającą ciepłą wodę układem przewodów z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych;
- 8) instalacji gazowej - należy przez to rozumieć zasilany z sieci gazowej układ połączonych przewodów za zaworem głównym, prowadzonych na zewnątrz lub wewnątrz budynku wraz z armaturą, wyposażeniem, a także urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi oraz przewodami spalinowymi lub powietrzno-spalinowymi;
- 9) instalacji wodociągowej - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną i ciepłą wodę, w tym hydrofor oraz instalacje do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu;
- 10) instalacji kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki lub ścieki i wody opadowe;
- 11) kuchni - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenia wyposażone w tron kuchenny, instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- 12) aneksu kuchenny - należy przez to rozumieć część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoju wyposażoną w tron kuchenny, instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- 13) łazience - należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika itp. instalację ciepłej wody lub inną instalację typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody;
- 14) wc - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie z doprowadzoną wodą, instalacją wodno-kanalizacyjną lub kanalizacyjną w budynku lub poza budynkiem umożliwiającą podłączenie miski ustępowej;
- 15) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 16) zarządzaniu - należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania;
- 17) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Duszniki

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

§ 3. 1. Wykaz budynków z wyszczególnieniem liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Duszniki według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Duszniki określony w oparciu o techniczne przeglądy okresowe, przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. W wyniku planowanej sprzedaży lokali, konieczności rozbiórki budynków i budowy nowych lokali w latach 2012 - 2016 zakłada się zmniejszenie ich ilości w zasobie w poszczególnych latach o 5 budynków mieszkalnych.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki w latach 2012-2016.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych (stan na grudzień)	Sprzedaż
2012	Budynek ul. Jana Pawła II 23	x
2013	Budynek w Młynkowie 9 Budynek w Zalesiu 3	x

2014	Budynek ul. Bukowska 12 Grzebienisko	x
2015	Budynek na Osiedlu 1 w Grzebienisku	x
2016	Budynek w Wierzei ul. Sarbska	x

§ 4. Ewidencję lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Duszniki, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także bieżącą ich aktualizację prowadzi Wójt Gminy Duszniki

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2012 – 2016**

§ 5. 1. Wynajmujący gospodaruje zasobem mieszkaniowym dążąc do poprawy warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu podejmuje działania służące poprawie jego stanu technicznego.

2. wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 6. W celu zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym jak również poprawy jego substancji mieszkaniowej należy dokonać remontów i inwestycji przedstawionych w poniższej tabeli.

Lp.	Gospodarka mieszkaniowa	Wartość orientacyjna w PLN	Rok
1.	Grzebienisko – adaptacja mieszkania, Sędziny – remont komina	15 000 zł	2012
2.	Zalesie – remont dachu	15 000 zł	2013
3.	Grzebienisko Osiedle 1 - remont kominów	15 000 zł	2014
4.	Grzebienisko Osiedle 1 - remont kominów	15 000 zł	2015
5.	Sękowo, ul. Lipowa – remont kominów	15 000 zł	2016
<b>Ogółem</b>		75 000 zł	

§ 7. Podmiot zarządzający zasobem mieszkaniowym Gminy Duszniki sporządza corocznie plan modernizacji i remontów budynków, lokali z uwzględnieniem § 6 w układzie rzeczowym i wartościowym, opracowany w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego jak i wnioski najemców.

**Planowana sprzedaż lokali**

§ 8. 1. Wynajmujący może sprzedawać lokale na rzecz najemców i w trybie przetargowym.

2. W roku 2012 przeznaczona się do sprzedaży 6 lokali mieszkalnych zgodnie z poniższym zestawieniem.

Lp.	Miejscowość, ulica	Powierzchnia lokalu w m <sup>2</sup>
1	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23	37, 20
2	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23	34, 60
3	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23	37, 30
4	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23	56, 00
5	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23	21, 60
6	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23	58, 70
<b>Łączna powierzchnia</b>		<b>245 ,40</b>

§ 9. W latach 2012 - 2016 sprzedaż innych lokali może odbywać się wyłącznie za zgodą Rady Gminy Duszniki.

§ 10. Sprzedaży nie podlegają lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach pełniących funkcje publiczne.

## Zasady polityki czynszowej

**§ 11.** Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012-2016, które zapewniłyby samowystarczalność gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na planowane niezbędne remonty.

**§ 12.** Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

**§ 13.** 1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w stanie technicznym, o którym mowa w § 14 ust. 1 oraz czynników obniżających i podwyższających jego wartość użytkową, zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym tytule, z zastrzeżeniem § 15 ust. 1.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Duszniki w drodze zarządzenia.

**§ 14.** 1. Stan techniczny lokalu mieszkalnego stanowiący podstawę zastosowania czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową, z zastrzeżeniem § 17 obejmuje:

- 1) wyposażenie lokalu w:
  - a) instalację centralnego ogrzewania,
  - b) instalację ciepłej wody,
  - c) instalację gazową,
  - d) instalację wodociągową,
  - e) instalację kanalizacyjną,
- 2) funkcjonalność lokalu mieszkalnego:
  - a) łazienka w lokalu z wanną lub kabiną natryskową i ustępem spłukiwanym,
  - b) kuchnia lub aneks kuchenny ze zlewozmywakiem.

**§ 15.** 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu podstawowego.

- 1) wyposażenie mieszkań:
  - a) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody 5 %
  - b) lokal bez instalacji wodociągowej 5 %
  - c) lokal bez instalacji kanalizacyjnej 5 %
  - d) brak łazienki 5 %
  - e) brak kuchni 5 %
  - f) wc poza budynkiem 5 %
- 2) położenie lokalu w budynku:
  - a) usytuowanie lokalu w suterenie 5%
- 3) ogólny stan budynku:
  - a) przeznaczony do kapitalnego remontu 10%

2. Stawka bazowa czynszu może być obniżona nie więcej niż z powodu trzech czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

**§ 16.** Czynniki podwyższające stawkę czynszu podstawowego:

1. lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym 20 %.

**§ 17.** 1. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali nie dotyczą lokali socjalnych.

2. Ustala się stawkę czynszu za lokale socjalne w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Duszniki.

**§ 18.** Stawka czynszu za lokal wynajęty w nowym budynku lub za lokal wolny w budynkach po remoncie nie może być niższa niż 2 % wartości odtworzeniowej lokalu ogłaszanej w obwieszczeniu Wojewody Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**§ 19.** W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczynleżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

#### **Zasady podwyższania czynszu w lokalach mieszkalnych**

**§ 20.** 1. Czynsz za lokal mieszkalny będzie podwyższany po upływie uprzedniego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zastrzeżeniem art. 8a pkt 4 ustawy w przypadkach gdy:

- 1) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu; przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający w/w zmiany;
- 2) w czasie trwania stosunku najmu dochody w rodzinie przekroczą wysokość niskiego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej ( tekst jedn. Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.)
- 3) zgodnie z zasadami zawartymi poniżej:
  - a) o 25% stawki bazowej dla danego lokalu, jeżeli dochód w rodzinie przekroczył o 50 % niski dochód, o którym mowa w pkt 2;
  - b) o 100% stawki bazowej dla danego lokalu, jeżeli dochód w rodzinie przekroczył o 100% niski dochód, o którym mowa w pkt 2;
- 4) w czasie trwania stosunku najmu przekroczona zostanie powierzchnia pokoi przypadająca na osobę według poniższej tabeli - za każdy metr powierzchni stanowiący nadmetraż naliczony będzie dwukrotny czynsz.

<b>Liczba osób w gospodarstwie domowym</b>	<b>Minimalna powierzchnia pokoi na osobę</b>
1	20 m <sup>2</sup>
2	15 m <sup>2</sup>
3 i więcej	10 m <sup>2</sup>

2. Weryfikacja dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) może być prowadzona corocznie po wezwaniu wynajmującego na podstawie dokumentu potwierdzającego wysokość dochodu osiąganego w gospodarstwie domowym (zaświadczenie o dochodach netto z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wezwania).

3. Dokumenty, o których mowa w ust. 2 najemcy zobowiązani są dostarczyć w terminie do 15 maja każdego roku do Urzędu Gminy Duszniki.

4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2 dotyczy wszystkich osób pełnoletnich stale z najemcą zamieszkujących i gospodarujących.

5. Niezastosowanie się do wezwania wynajmującego, o którym mowa w ust. 2 spowoduje podwyższenie dotychczasowego czynszu w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu. Do powyższej podwyżki nie mają zastosowania zasady określone w ust. 1 pkt 2.

6. Przypadki podwyższania czynszu, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą lokali socjalnych.

**§ 21.** 1. Czynsz obejmuje:

- 1) koszty technicznego utrzymania budynku,
- 2) koszty konserwacji,
- 3) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (energia cieplna i elektryczna).

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

3. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek

**§ 22.** Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez Gminę w celu podnajmu.

### **Sposób i zasady administrowania oraz zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu**

**§ 23.** 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Komunalny Zakład Budżetowy.

2. Zarządzanie jest wykonywane na podstawie odrębnej umowy zawartej z właścicielem nieruchomości, w której określa się m.in. zobowiązanie wykonawcy do:

- 1) pobierania w imieniu gminy czynszów od najemców lokali, wraz z ich dochodzeniem i windykacją,
- 2) utrzymania porządku w bezpośrednim otoczeniu budynków, w tym wywozu nieczystości stałych i płynnych,
- 3) przeprowadzania napraw bieżących, przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

3. Dopuszcza się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w ten sposób, że zlecenie zarządzania może być powierzone podmiotowi wyłącznie w drodze zamówienia publicznego.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 24.** 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Duszniki są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) środki przewidziane w uchwale budżetowej,
- 3) inne środki finansowe.

**§ 25.** Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające liczebności rodzin jak i ich sytuacji materialnej,
- 2) weryfikacji umów najmu, o których mowa w § 20.

**§ 26.** Traci moc uchwała nr XXXIX-262/2002 Rady Gminy Duszniki z dnia 20 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej

**§ 27.** Do czasu ustalenia stawek czynszu na podstawie niniejszej uchwały, czynsz najmu ustala się według dotychczasowych zasad.

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/169/12  
Rady Gminy Duszniki  
z dnia 30 października 2012 r.

**Wykaz budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Duszniki wraz z określeniem stanu technicznego jego przeznaczeniem**

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali	STAN TECHNICZNY/Przeznaczenie
1	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23	6	Dostateczny/mieszkalny
2	Grzebienisko, ul. Bukowska 12	2	Dobry/mieszkalny
3	Grzebienisko, ul. Osiedle 1	4	Dobry/mieszkalny
4	Wierzeja, ul. Sarbska	1	Dobry/mieszkalny
5	Wierzeja, ul. Bukowska	1	Dobry/mieszkalny
6	Młynkowo 9	2	Dobry/mieszkalny
7	Sękowo, ul. Lipowa	11	Dobry/mieszkalny
8	Zalesie 3	2	Dobry/mieszkalny
9	Zalesie 11	1	Dobry/mieszkalny
10	Podrzewie, ul. Kręta 20	2	Dobry/mieszkalny
11	Grodziszczko	3	Dobry/mieszkalny
12	Niewierz, ul. Turowska	4	Bardzo dobry/socjalny
<b>Łącznie</b>		<b>39</b>	

## Uzasadnienie

### **w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2012-2016**

**Art.21.** ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest wytyczenie zasadniczych kierunków działania i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki w latach 2012-2016. Zasady przyjęte w niniejszym programie przyczynią się do zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, jak również służyć będą za podstawę do optymalnego i racjonalnego wydatkowania środków finansowych, przeznaczonych na jego utrzymanie, modernizację i remonty. Program określa zasadnicze kierunki prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, wskazuje źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów. Założenia polityki czynszowej, w szczególności zasady podwyższania czynszu przyjęte w niniejszej uchwale, mają na celu zwiększenie samowystarczalności finansowej w gospodarce mieszkaniowej, a także zapewnić bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pozyskanie środków na niezbędne remonty. Zasady określone w niniejszej uchwale przyczynią się także do zwiększenia jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami, a Urzędem Gminy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia programu dla Gminy Duszniki na lata 2012-2016 jest konieczne i uzasadnione.