



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 czerwca 2012 r.

Poz. 2134

### UCHWAŁA NR NR XII/104/2012 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 27 kwietnia 2012 r.

#### w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawonia na lata 2012–2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 4 i 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawonia na lata 2012–2017, który określa podstawowe kierunki działania Gminy Zawonia w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zawonia według stanu na dzień podjęcia uchwały.

**§ 2.** Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zawonia tworzą lokale znajdujące się w 10 budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale znajdujące się w 2 budynkach stanowiących współwłasność.

2. Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 20 mieszkań o łącznej powierzchni 1.292,3 m<sup>2</sup>, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Zawonia oraz 2 mieszkania o pow. 85,26 m<sup>2</sup> – własność lokalu w budynkach stanowiących współwłasność.

3. W zasobie mieszkaniowym wyodrębniono 1 lokal mieszkalny o pow. 20,70 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na lokal socjalny.

4. Z zasobu mieszkaniowego wyodrębniono 4 lokale o pow. 334.80 m<sup>2</sup>, które zostały przekazane w zarząd Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej w Zawoni.

5. Nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych, a sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego.

#### **Wielkość zasobu mieszkaniowego i stan techniczny w poszczególnych latach – (stan na dzień 31 grudnia każdego roku)**

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale mieszkalne	18	17	16	15	14	13
Lokale socjalne	1	1	1	1	1	1
Ogółem zasób mieszkaniowy	19	18	17	16	15	14

## Prognoza stanu technicznego lokali

Rok	Stan techniczny		
	dobry	średni	zły
2012	9	8	2
2013	9	7	2
2014	9	7	1
2015	9	6	1
2016	8	6	1
2017	8	5	1

**§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów.**

Nie przewiduje się w prognozowanych latach przeprowadzenia remontów kapitalnych budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali. W latach 2012–2017 przeprowadzone będą tylko bieżące remonty i naprawy wynikłe w trakcie użytkowania i z wynikłych zdarzeń losowych.

Plan wydatków związanych z remontami w zł.

Zadanie	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rezerwa na nieprzewidziane remonty i naprawy	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	15.000

**§ 4. Planowana sprzedaż lokali.**

1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Zawonia z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane na zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Od wielu lat sprzedaż mieszkań na wniosek najemców odbywała się na bardzo korzystnych warunkach, z bonifikatą i z możliwością zapłaty w systemie ratałnym. Jednak w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie mała, ponieważ większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła. Do sprzedaży pozostały w większości lokale o najniższym standardzie, wynajmowane przez rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup nawet z wysoką bonifikatą. Gmina będzie jednak dążyć do ich sprzedaży.

3. Przewidywane zbycie lokali:

- w roku 2013 – 1 lokal
- w roku 2013 – 1 lokal
- w roku 2014 – 1 lokal
- w roku 2015 – 1 lokal
- w roku 2016 – 1 lokal
- w roku 2017 – 1 lokal

**§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Wójt Gminy ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi

stawkę bazową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie: + 10%,
- lokal posiadający łazienkę: + 5%,
- lokal posiadający w.c.: + 5%,
- lokal posiadający urządzenia wodociągowe: + 5%.

4. Za brak w lokalu urządzeń wymienionych w pkt. 2 stosuje się zniżki w tej samej wysokości co ustalone zwwyżki.

5. Nie stosuje się zwwyżek czynszu jeżeli w/w urządzenia zrobione zostały przez najemcę we własnym zakresie, bez zwrotu poniesionych kosztów.

6. Wpływ na wysokość czynszu ma ustalony wskaźnik wynikający z oceny ogólnego stanu technicznego budynku oraz urządzeń i instalacji. Wyróżnia się trzy rodzaje ogólnego stanu technicznego budynku oraz urządzeń i instalacji:

- stan dobry, o zużyciu elementów nie więcej niż 30%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 1,2,
- stan średni, o zużyciu elementów od 31% do 50%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 1,0,
- stan zły, o zużyciu elementów powyżej 50%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 0,8.

7. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez zsumowanie określonych w pkt. 2 zwwyżek i zniżek i pomnożenie ustalonej stawki przez odpowiedni wskaźnik określony w pkt. 5.

8. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego za 1 m<sup>2</sup> wynosi 10% ustalonej stawki bazowej czynszu. Przy ustalaniu stawki za lokal socjalny nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu gdy dokonał w nim ulepszeń lub obniżyć stawkę czynszu w przypadku uszczuplenia znajdującego się w nim wyposażenie technicznego mającego wpływ na wysokość czynszu.

10. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela lokalu, tj. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych.

Ustala się warunki obniżenia czynszu:

1. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość stawki czynszu najmu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą bądź wyższą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie z obowiązującym wskaźnikiem przeliczeniowym kosztów odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanych przez Wojewodę Dolnośląskiego w drodze obwieszczenia.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, wobec których została wypowiedziana umowa najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zmianami).

4. Najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

5. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Gminy, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, Gmina może zażądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych

przez tą osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

7. Czynsz może zostać obniżony w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- o 30% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty;
- o 20% przy średnim dochodzie przekraczającym 50% i nie przekraczającym, 60% ustalonej ustawą kwoty;
- o 10% przy średnim dochodzie przekraczającym 60% i nie przekraczającym 70% ustalonej ustawą kwoty

w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- o 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30 % ustalonej ustawą kwoty;
- o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30 % i nie przekraczającym 40% ustalonej ustawą kwoty;
- o 10% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% i nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty.

8. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

9. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

10. Przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w ciągu miesiąca powoduje jej wygaśnięcie.

11. W przypadku wygaśnięcia decyzji o udzielenie obniżki z powodu istniejącego zadłużenia, najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanej z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji.

12. Gmina może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej przez najemcę deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nie obniżony, wykorzystując własne zasoby finansowe. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej ze stanem faktycznym najemca

obowiązany jest zwrócić Gminie 200% kwoty niezależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

### **§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. Nie przewiduje się zlecenia zarządu zasobami mieszkaniowymi innemu podmiotowi.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali,
- d) bieżące remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

### **§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

W latach 2012–2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
2. dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
3. środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkalnej.

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, wydatków z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów.**

1. Wydatki będą określane w zależności od rozwoju sytuacji, na którą wpływ będą miały dochody uzyskane ze sprzedaży lokali i budynków oraz wpływ z opłat czynszowych za lokale.

2. Gmina prowadzić będzie jedynie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych i koniecznych potrzeb w tym zakresie.

Przewidywana wysokość wydatków – w zł

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	2.000	2.100	2.200	2.300	2.400	2.500
Koszty bieżących remontów	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	15.000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>12.000</b>	<b>13.100</b>	<b>14.200</b>	<b>15.300</b>	<b>16.400</b>	<b>17.500</b>

### **§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom przy zastosowaniu bonifikat, a zwolnione lokale przeznaczać do sprzedaży w drodze przetargu.

2. Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności.

3. W okresie obowiązywania wieloletniego programu nie planuje się kompleksowych remontów bu-

dynków i lokali wymagających czasowego wykwatowania lokatorów.

**§ 9.** Traci moc uchwała nr IV/35/2007 Rady Gminy Zawonia z dnia 26 lutego 2007 r.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*Dorota Worotniak*