

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Iłowa
na lata 2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i 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 z późn. zm.¹⁾) 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 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Prognozę wielkości zasobu mieszkań komunalnych w latach 2012-2016 przedstawia wykres stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Prognozę ilości lokali socjalnych gminy w poszczególnych latach przedstawia wykres stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

3. Jako stan początkowy zasobu na dzień 30 czerwca 2011 roku przyjmuje się:

- 210 komunalnych lokali mieszkalnych,
- 6 komunalnych lokali socjalnych.

§ 2. Stan techniczny zasobu lokali komunalnych, wynikający z przeglądów technicznych dokonanych przez zarządcę zasobu, wskazuje na potrzebę ponoszenia nakładów finansowych głównie w zakresie remontów bieżących. Cały zasób lokali komunalnych stanowią budynki przedwojenne o niskim standardzie technicznym. Zgodnie z analizą potrzeb w latach 2012-2016, planuje się do wykonania:

- 1) w roku 2012 - prace remontowe i instalacyjne;
- 2) w roku 2013 - prace remontowe i instalacyjne;
- 3) w roku 2014 - prace remontowe i instalacyjne;
- 4) w roku 2015 - prace remontowe i instalacyjne;
- 5) w roku 2016 - prace remontowe i instalacyjne.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach wyliczona w oparciu o dane faktyczne i dane prognozowane stanowi załącznik nr 3.

§ 4. 1. Jako wyjściową stawkę bazową czynszu uznaje się kwotę obowiązującą na dzień 1 stycznia 2011 r. wynoszącą 1,90 zł/m² powierzchni użytkowej.

2. Wzrost stawki bazowej czynszu najmu w latach 2012-2016 może nastąpić w drodze zarządzenia Burmistrza Iłowej.

§ 5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne ustala się stosując czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w stosunku do stawki bazowej czynszu.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 Nr 21, poz. 113, Nr 1147, poz. 679 i Nr 134, poz. 777.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13.

2. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1)	za doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki; dotyczy to również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji	+ 10%;
2)	za wyposażenie lokalu w łazienkę, przez co rozumie się wydzielenie w mieszkaniu pomieszczenia posiadającego stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)	+ 10%;
3)	za centralne ogrzewanie, gdzie energia ciepła dostarczana jest z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych)	+ 10%;
4)	za wyposażenie lokalu mieszkalnego w gaz przewodowy	+ 10%;
5)	za lokal mieszkalny położony w budynku jednorodzinnym wolno stojącym	+ 10%.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1)	za lokal mieszkalny bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych	- 30%;
2)	za lokal mieszkalny położony w suterenie	- 30%;
3)	za lokal mieszkalny położony w budynku na terenie poza miejskim	- 20%;
4)	za lokal mieszkalny, w którym przynależna kuchnia jest do użytku więcej niż jednemu lokalowi mieszkalnemu	- 30%;
5)	za lokal mieszkalny, w którym występuje kuchnia bez dostępu naturalnego oświetlenia dziennego	- 20%.

4. Zwiększenie czynszu z tytułu czynników podwyższających ustala się na podstawie sumy czynników o których mowa w ust. 2, natomiast w przypadku czynników obniżających, o których mowa w ust. 3, do wyliczenia stosuje się tylko jeden z tych czynników o największej wartości.

§ 6. 1. Najemca lokalu mieszkalnego, zamiennego lub socjalnego może wnioskować do wynajmującego o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z tego czynszu na określony czas, jeżeli najemca na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

2. Przed rozpoczęciem remontu najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę wynajmującego oraz uzgodnić zakres remontu i warunki rozliczeń finansowych.

§ 7. Czynsz za 1 m² lokalu socjalnego stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 8. 1. Zasobem mieszkaniowym gminy Iłowa zarządza gminna jednostka organizacyjna – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Iłowej. Jednostka ta zarządza budynkami komunalnymi oraz wykonuje obowiązki administratora w imieniu gminy jako właściciela niewyodrębnionych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Do obowiązków Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Iłowej należy w szczególności:

- 1) zawieranie umów najmu na lokale gminnego zasobu mieszkaniowego zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Iłowej w tym zakresie oraz decyzjami lub zarządzeniami Burmistrza Iłowej,
- 2) naliczanie i pobieranie czynszu za lokale gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) naliczanie i pobieranie innych opłat związanych z wynajmem lokali,
- 4) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- 5) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości części wspólnych w administrowanych budynkach,
- 6) dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i pomieszczeń,
- 7) naprawy i wymiana instalacji wodociągowych, grzewczych, kanalizacyjnych i elektrycznych w zakresie należącym do obowiązków właściciela lokali,
- 8) prowadzenie czynności egzekucyjnych względem najemców lokali pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat.

3. Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządcę wybieranego przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały.

4. W latach 2012-2016 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody z:

- 1) czynszu za lokale mieszkalne i socjalne,
- 2) czynszu za najem pomieszczeń użytkowych.

§ 10. Wysokość wydatków w kolejnych latach na zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 4.

§ 11. 1. W latach 2012-2016 nie przewiduje się zmian związanych z remontami kapitalnymi budynków i modernizacji lokali mieszkalnych.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji mieszkaniowego zasobu gminy, należy dążyć do planowania sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

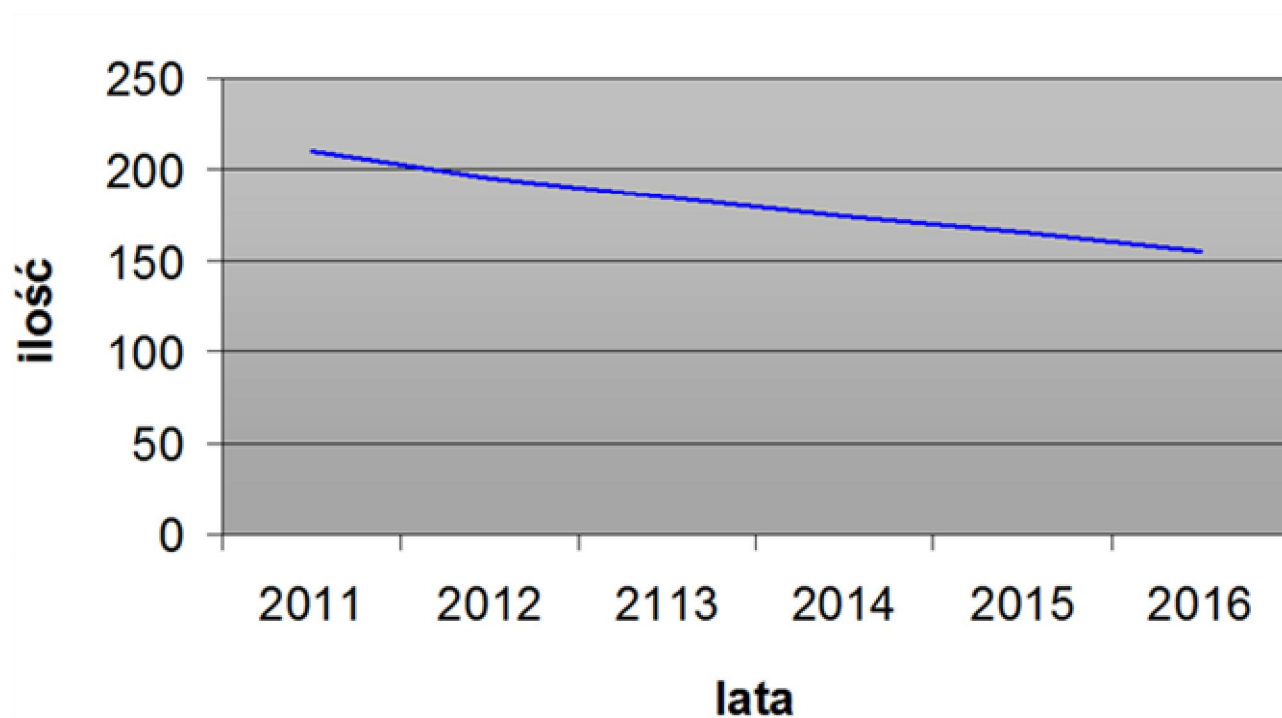
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia 2011 r.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Iłowa

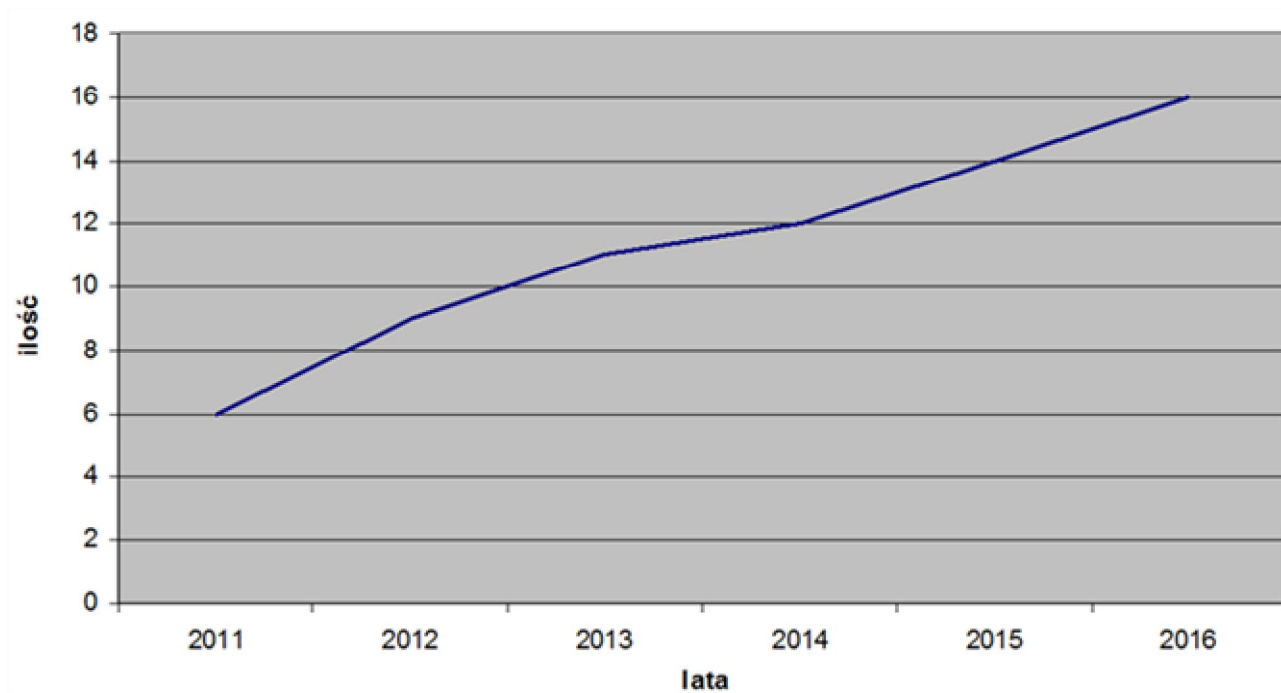


Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia 2011 r.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego lokali socjalnych Gminy Iłowa



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

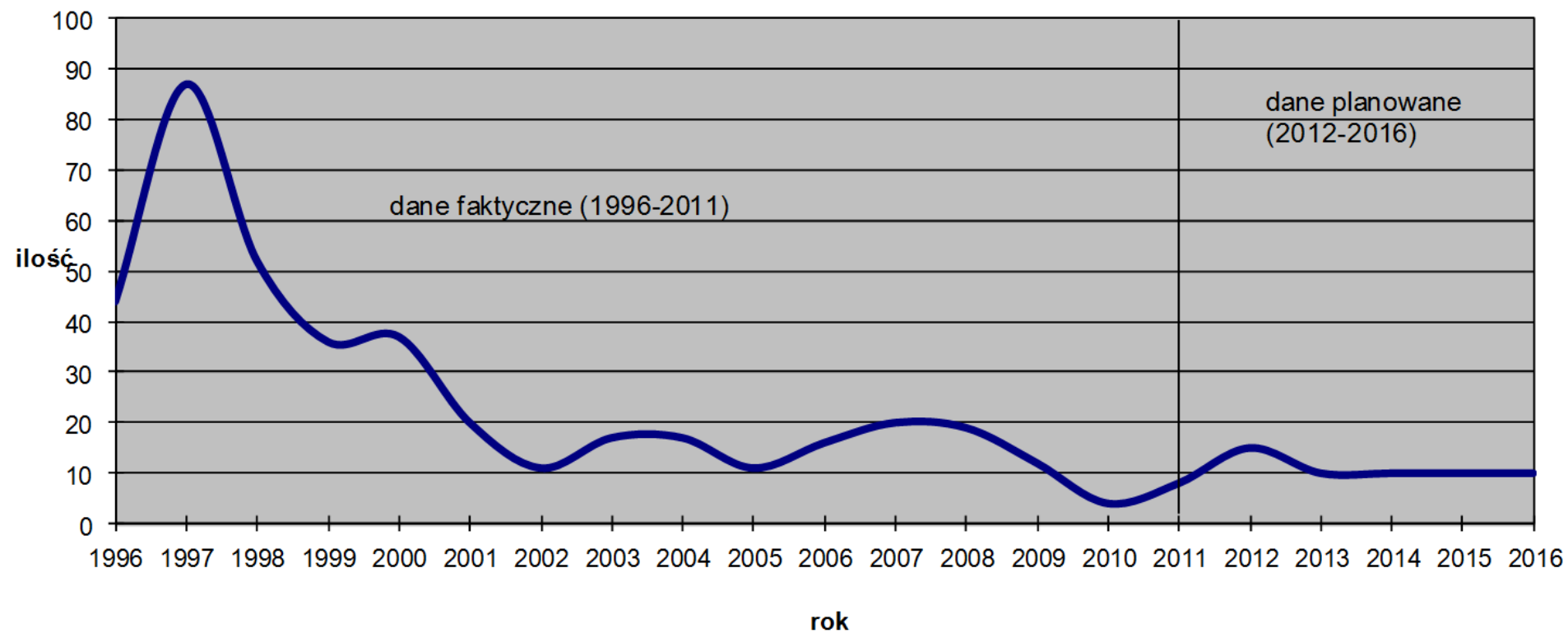
Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia 2011 r.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

- faktyczna w latach 1996-2011

- planowana w latach 2012-2016



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia 2011 r.

Wysokość wydatków do poniesienia na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2016

Koszty w % w stosunku do przychodów ogółem	2012	2013	2014	2015	2016
bieżącej eksploatacji nie więcej niż	52,0 %	52,0 %	52,0 %	52,0 %	52,0 %
remontów lokali nie mniej niż	38,0 %	38,0 %	38,0 %	38,0 %	38,0 %
zarządu części wspólnych nie mniej niż	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %
modernizacja nie mniej niż	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
wydatki inwestycyjne nie mniej niż	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
RAZEM	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %