

UCHWAŁA NR IX/67/2007

**Rady Gminy Chojnów
z dnia 26 czerwca 2007 r.**

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007 - 2011

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, 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, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337 i z 2007 r. Nr 48, poz. 327) oraz w związku z art. 21 art. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383; z 2003 r. Nr 113, poz. 1069; z 2004 r. Nr 116, poz. 1203, Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz.2786 i z 2006 r. Nr 94, poz. 657) Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Ustala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007 – 2011.
2. Program ma na celu racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale określone w art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 3.

Ileć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71, poz.733),
2. Gminie – należy przez to rozumieć gminę Chojnów,
3. Organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Chojnów,
4. Osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby, które nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu lub zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi, lub w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi na podstawie przepisów ustawy – Prawo Budowlane,

5. Adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane,
6. Modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane,
7. Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust.1 p. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 4.

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych oraz socjalnych.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.
3. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powołuje się komisję mieszkaniową jako organ doradczy i opiniujący.
4. Komisja działa na podstawie regulaminu określającego tryb jej pracy.

ROZDZIAŁ II

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 5.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wg stanu na dzień 1 stycznia 2007 r. obejmuje 85 lokali mieszkalnych oraz 7 wydzielonych lokali socjalnych.

§ 6.

1. Prognozuje się utrzymanie mieszkalnego zasobu gminy na poziomie:
 - a) rok 2007 – 85 – 75 lokali mieszkalnych + 7 lokali socjalnych,
 - b) rok 2008 – 75 – 70 lokali mieszkalnych + 11 lokali socjalnych,
 - c) rok 2009 – 70 – 65 lokali mieszkalnych + 15 lokali socjalnych,
 - d) rok 2010 – 65- 60 lokali mieszkalnych + 19 lokale socjalne’
 - e) rok 2011 – 60 – 55 lokali mieszkalnych + 23 lokale socjalne.
2. Zakłada się pozyskanie w latach 2007 – 2011 16 lokali socjalnych w tym:
 - a) rok 2007 – 0,
 - b) rok 2008 – 4,
 - c) rok 2009 – 4,
 - d) rok 2010 – 4,
 - e) rok 2011 – 4.

§ 7.

Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w kolejnych latach wyniesie:

- a) 2007 – 10 lokali,
- b) 2008 - 5 lokali,
- c) 2009 - 5 lokali,
- d) 2010 - 5 lokali,
- e) 2011 – 5 lokali.

§ 8.

1. Ustala się priorytety prac remontowo – modernizacyjnych, niezbędnych do utrzymania w stanie nie pogorszonym, mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- b) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego,
- c) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu oraz podnoszenia jego standardu.

2. Organ Wykonawczy Gminy, uwzględniając powyższe priorytety, ustali corocznie plan rzeczowo – finansowy remontów, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 9.

1. Koszty związane z bieżącą eksploatacją i remontami mieszkaniowego zasobu gminy pokrywane są dochodami z czynszu za wynajem lokali oraz środkami z budżetu gminy.

2. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz nakładów inwestycyjnych określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 10.

1. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, ustalane są corocznie przez wspólnoty mieszkaniowe, na podstawie ich uchwał i nie powinny przekraczać stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.

2. W przypadku podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości wyższej niż określona w ust. 1 Rada Gminy ustala źródła ich sfinansowania.

§ 11.

1. Mieszkaniowy zasób gminy może być powiększony poprzez:

- a) lokale powstałe w procesie inwestycyjnym,
- b) adaptacje stanowiących własność gminy obiektów i pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2. Wolne lokale o obniżonym standardzie mogą być przeznaczone na lokale socjalne przez organ wykonawczy na wniosek Dyrektora Zakładu, o którym mowa w art. 12, ust.2.

§ 12.

1. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest gmina, w imieniu której działa organ wykonawczy Gminy.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną gminy – zakład budżetowy, tj. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie.

3. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi wykonywane jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903).

ROZDZIAŁ III ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 13.

W lokalach wchodzących w skład zasobu gminy, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala organ wykonawczy Gminy w oparciu o przepisy niniejszego rozdziału.

§ 14.

Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona w oparciu o zasady określone w art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

§ 15.

Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się zgodnie z art. 23 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 16.

W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 20%. Podwyżka nie dotyczy podnajęcia uczniom lub studentom.

§ 17.

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² wynajmowane są za zapłatą czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu. Czynsz wolny, z zastrzeżeniem ust. 2, nie może być niższy niż 200 % czynszu obowiązującego za ten lokal.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia mieszkaniowa przekracza 80 m² może nastąpić tylko na rzecz rodziny składającej się z co najmniej 5 osób oraz spełniającej wymogi § 21 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ IV ZASADY WYNAJMOWANIA I ZAMIANY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 18.

1. Lokal mieszkalny przysługuje osobie, której warunki zamieszkiwania odpowiadają wymogom określonym w § 3 pkt 4 i której dochody brutto nie przekroczyły w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do wynajmu lokalu, 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Kolejność uwzględniania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego ustala się stosując następujące kryteria:
 - a) warunki zamieszkiwania wnioskodawcy,
 - b) wysokość dochodów na członka rodziny wnioskodawcy,
 - c) okres wyczekiwania na lokal mieszkalny.

§ 19.

1. Najemca lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art.14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, może zostać wyłącznie osoba która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto nie przekroczyły, w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do wynajmu lokalu, 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

§ 20.

Najemcą lokalu zamiennego może być osoba, uprawniona do takiego lokalu na podstawie ustawy lub orzeczenia sądu, a także osoba której dotychczasowy lokal znajduje się w budynku, przeznaczonym do kapitalnego remontu bądź wykwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 21.

1. Na samodzielny lokal mieszkalny nie może być zawarta umowa najmu z więcej niż z jednym najemcą, chyba że najem nastąpi na zgodny wniosek osób zainteresowanych.
2. Pokój przechodni nie może być przedmiotem odrębnego najmu.

§ 22.

W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za wspólne używanie pomieszczenia najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 23.

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z osobami, które nie wystąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą przez okres 5 lat.
2. Jeśli w lokalu stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu a zamieszkiwały w nim dłużej niż 3 lata i spełniają warunki określone w § 20 organ wykonawczy Gminy może im wynająć lokal socjalny.
3. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu w trybie ust. 1 lub 2 osoby te winny niezwłocznie opróżnić lokal zajmowany bez tytułu prawnego. Dalsze

pozostawanie w lokalu uważa się za samowolne zajęcie i naruszenie prawa posiadania, przysługującego właścicielowi.

§ 24.

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy ze stępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

1. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
2. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie, poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 25.

1. Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga ich porozumienia oraz pisemnej zgody wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

§ 26.

1. Najemca lokalu może ubiegać się o jego zamianę na inny wolny lokal pozostający w dyspozycji wynajmującego poprzez zawarcie z nim nowej umowy najmu.
2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu niepełnosprawności ruchowej potwierdzonej odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o wymianę lokalu na lokal, w którym utrudnienia w dostępie do lokalu nie będą występować.

§ 27.

W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów, najemcy proponuje się lokal zamienny na czas wykonania remontu, jednak na czas nie dłuższy niż rok.

§ 28.

1. Do sprzedaży przeznaczają się wydzielone lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach będących w zasobach mienia komunalnego.
2. Sprzedaż lokalu następuje z ułamkową częścią gruntu.

§ 29.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale znajdujące się w budynkach:

1. przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji organów nadzoru budowlanego z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Rady Gminy przeznaczone do sprzedaży, pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców,
2. przeznaczonych do remontu kapitalnego z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Rady Gminy przeznaczone do sprzedaży, pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców,
3. wykorzystywanych do realizacji zadań gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele kultury, oświaty ochrony zdrowia oraz siedziby gminnych jednostek organizacyjnych,

4. w których lokale przeznaczone zostały wyłącznie do wynajmu jako lokale socjalne.

§ 30.

1. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które podlegają oddaniu w najem Rada Gminy przeznacza do sprzedaży w drodze przetargu.
2. Formę i zakres ograniczeń przetargu określa organ wykonawczy, biorąc pod uwagę potrzeby zabezpieczenia lokali dla członków wspólnoty samorządowej.

§ 31.

Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz koszty związane ze zbyciem lokalu mieszkalnego, w tym opłaty sądowe i notarialne ponosi nabywca.

§ 32.

Czynności związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego są podejmowane po złożeniu przez najemcę pisemnego wniosku, zawierającego deklarację wyrażającą wolę nabycia lokalu w budynku wytypowanym do sprzedaży.

§ 33.

Najemca, najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej jest zobowiązany do uregulowania należności z tytułu:

- 1) opłat z tytułu czynszu i innych opłat związanych z najmem nabywanego lokalu,
- 2) poniesionych kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia,
- 3) ceny zbycia lokalu lub jej raty oraz ceny sprzedaży gruntu.

ROZDZIAŁ V

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 34.

1. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Najemcy, którzy złożyli wnioski o wykup lokalu mieszkalnego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nabywają lokale na zasadach w niej określonych.

§ 35.

Traci moc uchwała nr LV/285/2002 z dnia 28 sierpnia 2002 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002 – 2006.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i sołectwach.