

**U c h w a ł a Nr XII/ 62 /2007**  
**R a d y G m i n y Ś w i ą t k i**  
**z dnia 20 grudnia 2007 roku**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątki na lata 2008 – 2012.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.21 ust.1, ust.2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2006 r Nr 31 poz.266 z późn.zmianami) **Rada Gminy** uchwała, co następuje;

§1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątki na lata 2008 – 2012 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2 . Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Zych

Załącznik  
do Uchwały Nr XII/ 62 /2007  
z dnia 20 .XII.2007 roku

**Program  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Świątki  
na lata 2008 – 2012**

**Rozdział I.**

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego  
gminy.

§ 1. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego  
Gminy Świątki przedstawia się następująco;

1. Wielkość zasobów według stanu na dzień 1 grudnia 2007 roku wynosi:
  - 1) gminnych – 3 budynki, w których znajdują się – 3 lokale,
  - 2) wspólnoty mieszkaniowe – 17 budynków, w których znajduje się 87 lokali mieszkalnych z czego 45 lokali prywatnych i 42 lokale gminne.
2. W ogólnej liczbie 45 lokali gminnych nie ma lokali socjalnych.
3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

do 1945 roku	-	7 budynków,
1946 – 1960	-	10 budynków
1961 - 1970	-	brak
1971 - 1985	-	3 budynki
4. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia;
  - 1) łazienki, wc - 10
  - 2) ciepła woda, łazienka, c.o, w.c - 15
  - 3) zimna woda (brak kanalizacji ) - 10
  - 4) w.c - 3
  - 5) brak instalacji wodnej - 7
5. W latach 2008 – 2012 zasób mieszkaniowy gminy nie ulegnie większym zmianom, ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2008 – 2012**

§ 2. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków w dobrym stanie technicznym. Gmina Świątki będzie zmierzać w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz lokatorów.

Na lata 2008 – 2012 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

§ 3.1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być poddawane remontom i modernizacjom w miarę możliwości finansowej gminy.

W pierwszej kolejności będą remontowane lokale najstarsze o największym zniszczeniu technicznym oraz lokale wymagające natychmiastowej naprawy z uwagi na ich stan techniczny.

2. Kolejność remontów lokali ustalał będzie Wójt Gminy, który oceni potrzebę przeprowadzenia takiego remontu biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz wnioski lokatorów.

## **Rozdział III**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§4.1. Generalnie nie planuje się wyprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego, jedynie dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wniosek najemców.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy.

2. W związku z tym, że gmina nie planuje budowy nowych lokali mieszkalnych, lokale mogą być pozyskiwane w wyniku adaptacji istniejących budynków użytkowych.

## **Zasady sprzedaży mieszkań**

§5.1. Przeznacza się do sprzedaży w trybie bez przetargu lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy wraz ze sprzedażą udziałów w gruncie proporcjonalnym do powierzchni lokalu i części wspólnych budynku osobom, którym przysługuje pierwszeństwo ich nabycia.

2. Cenę sprzedaży lokali mieszkalnych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Wszelkie koszty związane ze sprzedażą lokalu ponosi nabywca.

§ 6. Ustala się, że cena wykupu lokalu przez dotychczasowego najemcę stanowić będzie niżej określony procent wartości lokalu wycenionego przez rzeczoznawcę majątkowego, przedstawionej w operatach szacowania nieruchomości;

1/ **20 %** wartości wyceny przy sprzedaży za jednorazową wpłatą,

2/ **40 %** wartości wyceny przy sprzedaży na raty.

§ 7.1. Na wniosek nabywcy wartość lokalu może być spłacana w ratach przez okres do 5 lat

2. W przypadku sprzedaży ustala się, że pierwsza wpłata w wysokości 10 % kwoty nabycia winna być wniesiona do dnia zawarcia umowy kupna – sprzedaży. Pozostałe raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie do 31 marca każdego następnego roku.

3. W ciągu 5 lat – niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli ustalonej przez Narodowy Bank Polski.

4. Zabezpieczenie spłaty ratalnej następuje stosownym wpisem w dz. IV Księgi Wieczystej nabywanej nieruchomości.

§ 8. Gmina żądać będzie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż lokal mieszkalny (nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej).

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej

§ 9. Wójt Gminy ustala stawki czynszu w oparciu o przepisy art.7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zaobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2006 r Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami).

§10. Najemcy lokali opłacają czynsz według stawek miesięcznych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§11.1. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej dla danego lokalu określonej przez Wójta Gminy.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające bazową stawkę czynszu;

- 1/ lokal bez instalacji centralnego ogrzewania - 10 %,
- 2/ lokal bez instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10 %
- 3/ lokal bez ciepłej wody - 5 %
- 4/ zły stan techniczny lokalu - 10 %.

§ 12.1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co **6 miesięcy**.

2. W przypadku zmiany wysokości czynszu wynajmujący jest zobowiązany powiadomić najemcę na piśmie w terminie jednego miesiąca prze wprowadzeniem zmiany.

3. Stawki czynszu powinny być adekwatne do standardu mieszkań oraz możliwości finansowych gminy, aby zapewnić utrzymanie zasobu w należyтым stanie.

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§13. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Świątki.

§14. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności;

- 1/ zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2/ utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 3/ prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 4/ remonty, konserwacje o modernizację lokali i budynków.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§15. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł;

- 1/ wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2/ wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3/ środki budżetowe.