



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 grudnia 2015 r.

Poz. 5844

UCHWAŁA NR XIII/57/15 RADY MIEJSKIEJ W PRZEMKOWIE

z dnia 10 grudnia 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemków na lata 2015-2020

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015, poz. 1515) oraz art.21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014, poz. 150) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma na celu zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosowanie instrumentów finansowych i przedsięwzięć mających na celu efektywne gospodarowanie istniejącymi mieszkaniem, jak również usprawnienie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, popieranie działalności mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego.

2. Przepisy niniejszej uchwały określają zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

3. Celem programu realizowanym przez zarządcę nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest dążenie do racjonalizacji kosztów bieżącego funkcjonowania nieruchomości oraz prowadzenie polityki remontowej zapewniającej utrzymanie zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym, a w miarę możliwości finansowych, do uzasadnionego inwestowania mającego na celu podniesienie funkcjonalności i użyteczności nieruchomości tworzących gminny zasób mieszkaniowy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Przemków;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Przemkowa;
- 4) Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) Adaptacji - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;

- 6) Ciemnej kuchni - należy przez to rozumieć mieszkanie z kuchnią, bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego;
- 7) Mieszkaniu na poddaszu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny znajdujący się na tej samej kondygnacji co strych;
- 8) osobie pochodzącej z terenu gminy - należy przez to rozumieć osobę stale zameldowaną i zamieszkałą na terenie gminy Przemków;
- 9) Zasobie mieszkaniowym gminy - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w skład których wchodzi lokale mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Przemków.

Rozdział 2.

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Przemków

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy i jego stan techniczny. Łączny mieszkaniowy zasób Gminy Przemków to 285 mieszkania w 102 budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni 12.933,08 m².

- 1) Gmina posiada 214 mieszkań w 87 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe o powierzchni 9.159,72 m². Powyższe lokale posiadają następujące wyposażenie techniczne:
 - a) instalacja elektryczna - 214 mieszkań,
 - b) instalacja gazowa - 44 mieszkania,
 - c) zimna woda - 214 mieszkań,
 - d) instalacja c.o. - 43 mieszkania,
 - e) wc - 73 mieszkania.
- 2) Gmina posiada 15 budynków komunalnych, w których znajdują się 71 mieszkań i mają one powierzchnię 3.773,36 m². Powyższe budynki i lokale mieszkalne posiadają następujące wyposażenia techniczne:
 - a) instalacja elektryczne - 71 mieszkań,
 - b) instalacja gazowa - 9 mieszkań,
 - c) zimna woda - 58 mieszkań,
 - d) instalacja c.o. - 0 mieszkań,
 - e) wc - 22 mieszkania.
- 3) wszystkie 285 mieszkań posiada instalację elektryczną. W instalacje zimnej wody są wyposażone wszystkie budynki oprócz 13 mieszkań nieruchomości zlokalizowane w Piotrowicach 53. Z przedstawionego zestawienia wynika, że w mieszkaniach stanowiących zasób gminy, na który składają się 285 mieszkania, brak jest następującego wyposażenia technicznego:
 - a) instalacja elektryczna - 0 mieszkań,
 - b) instalacja gazowa - 232 mieszkań,
 - c) zimna woda - 15 mieszkań,
 - d) instalacja c.o. - 242 mieszkań,
 - e) wc - 190 mieszkań.

2. Ilość mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot – 214 mieszkań

1) lokalizacja:

lp.	Adres	Liczba mieszkań komunalnych	Powierzchni a m ²	Wyposażenie mieszkań				
				Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa	Zimna woda	C.O.	wc
1	10 – Lutego 2	2	114,25	2	0	2	0	2
2	Brzozowa 9	1	42,11	1	0	1	0	0
3	Głogowska 4	4	159,7	4	0	4	0	1

4	Głogowska 5	1	38,93	1	0	1	0	1
5	Głogowska 7	3	131,95	3	0	3	0	3
6	Głogowska 8	4	150,14	4	0	4	0	1
7	Głogowska 11	2	114,41	2	0	2	0	0
8	Głogowska 14	2	93,06	2	0	2	0	0
9	Głogowska 18	2	79,34	2	0	2	0	0
10	Głogowska 21	1	19,45	1	0	1	0	0
11	Głogowska 39	2	80,02	2	0	2	0	0
12	Głogowska 41	3	97,72	3	0	3	0	0
13	Głogowska 46	4	229,37	4	0	4	0	0
14	Głogowska 50	1	50,1	1	0	1	0	0
15	Górska 1	2	112,39	2	0	2	0	0
16	Górska 5	1	28,43	1	0	1	0	0
17	Kolejowa 4	2	98,26	2	0	2	2	2
18	Kolejowa 5	3	126,25	3	3	3	3	3
19	Kolejowa 6	4	140,01	4	4	4	4	4
20	Kolejowa 7	5	190,92	5	5	5	5	5
21	Kolejowa 8	2	110,23	2	2	2	2	2
22	Kościuszki 2	1	28	1	0	1	0	0
23	Kościuszki 26	1	71	1	0	1	0	0
24	Kościuszki 28	3	89,68	3	0	3	0	0
25	Kościuszki 30	1	40,5	1	0	1	0	1
26	Kościuszki 32	4	135,84	4	0	4	0	0
27	Lipowa 1	2	71,27	2	0	2	0	1
28	Lipowa 2	2	84,23	2	0	2	0	1
29	Lipowa 6	3	204,69	3	0	3	0	3
30	Lipowa 9	3	170,43	3	0	3	0	0
31	Lipowa 14	3	110,74	3	0	3	0	0
32	Lipowa 22	2	84,74	2	0	2	0	0
33	Nowa 1	2	85,16	2	0	2	0	1
34	Nowa 2	1	52,9	1	0	1	0	0
35	Nowa 5	2	62,4	2	0	2	0	0
36	Nowa 6	3	120,51	3	0	3	0	0
37	Nowa 15	3	120,01	3	0	3	0	1
38	Nowa 17	2	94,3	2	0	2	0	0
39	Nowa 3 / 4	3	170,37	3	0	3	0	0
40	Ogrodowa 9	1	63,16	1	0	1	0	0
41	Ogrodowa 15	4	144,83	4	4	4	4	4
42	Ogrodowa 16	9	330,88	9	9	9	9	9
43	Ostaszów 45	1	48,97	1	0	1	0	0
44	Owczka 1	1	54,7	1	0	1	0	1
45	Owczka 3	1	45,86	1	0	1	0	0
46	Plac Targowy 2	4	156,95	4	0	4	0	0
47	Plac Targowy 6	1	78,9	1	0	1	0	0
48	Plac Targowy 8	1	27,71	1	0	1	0	0
49	Plac Wolności 2	2	209,62	2	0	2	0	0
50	Plac Wolności 3	3	149,15	3	0	3	0	1
51	Plac Wolności 4	1	56,36	1	0	1	0	0
52	Plac Wolności 5	4	183,05	4	0	4	0	0
53	Plac Wolności 5a	1	54,8	1	0	1	0	0
54	Plac Wolności 6	2	85,7	2	0	2	0	0
55	Plac Wolności 7	1	60,93	1	0	1	0	0
56	Plac Wolności 8	2	101,1	2	0	2	0	0
57	Plac Wolności 10	3	117,65	3	0	3	0	0
58	Plac Wolności 11	1	25,1	1	0	1	0	0
59	Plac Wolności 20	4	173,29	4	0	4	0	4
60	Plac Wolności 21	1	45,16	1	0	1	0	0
61	Plac Wolności 23	1	20,24	1	0	1	0	0
62	Ratuszowa 1	1	41	1	0	1	0	0
63	Ratuszowa 4	2	50,4	2	0	2	0	0
64	Ratuszowa 5	2	84,1	2	0	2	0	0
65	Ratuszowa 2 / 3	3	176,6	3	0	3	0	2
66	Rybna 3, 3a	8	312,2	8	0	8	0	0
67	Rybna 5	3	99	3	0	3	0	0
68	Rybna 6	2	88,56	2	0	2	0	0

69	Sikorskiego 15	1	48,92	1	0	1	0	0
70	Sikorskiego 17	2	84	2	0	2	0	0
71	Sikorskiego 18	3	142,99	3	0	3	0	0
72	Sikorskiego 20	1	42,95	1	0	1	0	0
73	Szkolna 4	2	97,88	2	0	2	0	1
74	Szkolna 8	5	172,93	5	0	5	0	0
75	Szkolna 9	2	114,2	2	0	2	0	0
76	Szkolna 22	2	102,9	2	2	2	0	2
77	Szkolna 23	3	133,86	3	1	3	0	2
78	Wilkocin 49c	1	30,3	1	0	1	0	0
79	Zamkowa 2	2	76,4	2	0	2	0	0
80	Zamkowa 3	3	134,1	3	0	3	0	0
81	Zamkowa 4	3	109,46	3	0	3	0	0
82	Zielona 2	12	399,37	12	12	12	12	12
83	Zielona 3	2	70,9	2	2	2	2	2
84	Żymierskiego 1	2	76,28	2	0	2	0	0
85	Żymierskiego 2	1	70,55	1	0	1	0	0
86	Żymierskiego 3	2	72,73	2	0	2	0	1
87	Żymierskiego 43	3	89,22	3	0	3	0	0
Razem		214	9.159,72	214	44	214	43	73

2) powierzchnia – 9.159,72 m².

3) wyposażenie:

- a) instalacja elektryczna - 214 mieszkań,
- b) instalacja gazowa - 44 mieszkań,
- c) zimna woda - 214 mieszkań,
- d) instalacja c.o. - 43 mieszkań,
- e) wc – 73 mieszkań,

3. Ilość mieszkań komunalnych w budynkach – 100% własność gminy – 71 mieszkania

1) lokalizacja:

lp.	Adres	Liczba mieszkań komunalnych	Powierzchnia m ²	Wyposażenie mieszkań				
				Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa	Zimna woda	C.O.	wc
1	Dworcowa 5	2	126,2	2	0	2	0	2
2	Głogowska 19	2	103,78	2	0	2	0	0
3	Rybna 4	4	132	4	0	4	0	0
4	Rybna 7	4	238,1	4	0	4	0	2
5	Szkolna 3	4	247,91	4	4	4	0	0
6	Szkolna 5	1	83,64	1	1	1	0	1
7	Szkolna 7	5	176,95	5	0	5	0	0
8	Szkolna 11	5	251,64	5	4	5	0	4
9	Wielkie Piece 18	2	144,81	2	0	2	0	0
10	Wilcza 1	5	241,12	5	0	5	0	0
11	Żymierskiego 42	5	215,9	5	0	5	0	0
12	Jędrzychówek 10	1	84	1	0	1	0	0
13	Ostaszów 4	3	172,28	3	0	3	0	0
14	Piotrowice 53	26	1 457,83	26	0	13	0	13
15	Wysoka 37	2	97,2	2	0	2	0	0
Razem		71	3.773,36	71	9	58	0	22

2) powierzchnia – 3.773,36 m².

3) wyposażenie:

- a) instalacja elektryczna - 71 mieszkań,
- b) instalacja gazowa - 9 mieszkań,
- c) zimna woda - 58 mieszkań,

- d) instalacja c.o. - 0 mieszkań,
- e) wc – 22 mieszkań.

4. Gmina w latach 2015 – 2020 powinna zapewnić lokale socjalne dla 4 rodzin z wyrokami eksmisyjnymi z uprawnieniami do lokalu socjalnego oraz 45 rodzin znajdujących się na liście przydziałów lokali socjalnych. Planuje się przeznaczyć na lokale socjalne 100% mieszkań położonych w budynku Piotrowice 53. Lokale mieszkalne w tym budynku są wyłączone ze sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców.

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy. Do opracowania prognozy przyjęto następujące założenia:

- 1) sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców planowana jest w ilości do 15 mieszkań rocznie.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych oraz remontów i modernizacji na lata 2015 – 2020

§ 4. 1. Remonty budynków komunalnych realizowane w latach 2015 – 2020 powinny zapewnić poprawę ich stanu technicznego oraz obniżenie kosztów eksploatacji. Przeprowadzony w 2014 roku przegląd pięcioletni budynków pozwolił na określenie ich stanu technicznego oraz zakresu koniecznych prac remontowych. W przewidywanym okresie 2015 – 2020 wyniesie 1 005 000,00 zł.

2. Łączna kwota prac wykonanych w 2014 roku wyniosła 122 562 zł. Łączna kwota prac do wykonania w 2015 wyniesie 125 000 zł. W przypadku wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Gminę będzie ona uczestniczyła w kosztach remontów w wielkości określonej uchwałami wspólnot do wysokości udziałów, które w 2014 roku wyniosły dla Gminy 11 000,00 zł, a w roku 2015 15 000,00 zł. Do roku 2020 zakłada się udział Gminy 180 000,00 zł.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców prowadzona będzie zgodnie z uchwałą nr XXIX/168/98 Rady Miejskiej w Przemkowie z dnia 20 marca 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Przemków. Planowana sprzedaż mieszkań w latach 2015-2020 na rzecz dotychczasowych najemców wyniesie do 15 mieszkań rocznie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Politykę czynszową prowadzi się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015 – 2020, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki finansowe na remonty.

§ 7. Stawki czynszu na lokal mieszkalny i socjalny ustala Burmistrz Przemkowa.

§ 8. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu zasobu mieszkaniowego gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 9. 1. Czynniki podwyższające wartość lokalu obliczane są wg. tzw. karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

- 1) łazienka, c.o., cw, wc, gaz przewodowy – 25%
- 2) c.o., cw,wc - 5%
- 3) łazienka, wc - 10%
- 4) lokal w budynku jednorodzinym – 50%
- 5) lokal w budynku dwurodzinnym – 30%
- 6) lokal w budynku trzyrodzinnym – 10%.

2. Czynniki obniżające wartość lokalu obliczone są według karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

- 1) brak urządzeń wod. kan. w lokalu – 50%,
- 2) ciemna kuchnia – 30%,
- 3) mieszkanie na poddaszu – 30%.

§ 10. Suma procentów karty lokalu stanowi ogólną wartość czynnika zwiększającego lub obniżającego stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 11. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu ustalonej zgodnie z § 7.

§ 12. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni tego pomieszczenia.

§ 13. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych związanych z najmem lokalu mieszkalnego. Opłata w wysokości 50% stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej obowiązuje za pomieszczenia gospodarcze, gdy lokator zajmuje więcej niż jedno pomieszczenie.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14. 1. Zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej zajmuje się Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, który został utworzony z dniem 1 listopada 2007 r. Powstały Zakład przejął w zarządzanie nieruchomości należące do Gminy Przemków.

2. Zgodnie ze statutem celem Zakładu jest wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej na terenie miasta i gminy Przemków, a w szczególności:

- 1) w dziedzinie administracji komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych podzielonych na eksploatację i konserwację budynków mieszkalnych i lokali użytkowych oraz terenów wewnątrzsiedlowych pozostających w zarządzie Zakładu,
- 2) w zakresie usług remontowych: prowadzenie i organizowanie prac remontowych, modernizacyjnych, inwestycyjnych w administrowanych zasobach komunalnych,
- 3) w zakresie utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej,
- 4) wykonywanie czynności zarządu i administrowanie we Wspólnotach Mieszkaniowych, jeśli taką czynność wspólnota powierzy Gminie lub Zakładowi zgodnie z ustawą o własności lokali.

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego, a także podmiotu administrującego zasobem mieszkaniowym,
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
- 4) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- 5) możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali,
- 6) poprawę stanu technicznego zasobu,
- 7) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- 8) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020**

§ 15. 1. Środki na finansowanie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy będą pochodziły z:

- 1) wpływów z czynszów najmu za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy,
- 3) budżetu gminy na utrzymanie lokali socjalnych,
- 4) dotacji z budżetu gminy,
- 5) zewnętrznych środków finansowych wynikających między innymi z RPO, dotacji celowych z budżetu państwa i innych źródeł.

2. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy i poziomu czynszów mieszkaniowych.

Rozdział 8.**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 16. 1. Koszt eksploatacji lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Przemków w złotych.

lp		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	341 000	357 000	373 000	389 000	405 000	421 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	125 000	130 000	135 000	140 000	145 000	150 000
3.	Koszt zarządzania i administrowania	267 800	270 000	273 000	276 000	279 000	281 000
	Razem	733 800	757 000	781 000	805 000	829 000	852 000

2. Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w złotych.

lp		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	248 000	251 000	254 000	257 000	260 000	265 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	50 000	55 000	60 000	65 000	70 000	75 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	280 000	283 000	286 000	291 000	294 000	297 000
4.	Koszty utrzymania lokali gminnych	187 000	192 000	197 000	202 000	207 000	212 000
	Razem	765 000	781 000	797 000	815 000	831 000	849 000

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 17. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego i ciągła aktualizacja danych o budynkach i lokalach z uwagi na zmiany własnościowe;
- 2) zmniejszenie liczby dłużników i wysokości zobowiązań najemców wobec gminy;
- 3) zmniejszenie liczby osób oczekujących na lokale socjalne;
- 4) bieżące weryfikowanie umów najmu;
- 5) prowadzenie zamian lokali.

Rozdział 10.**Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu**

§ 18. 1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:

- 1) zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) zamieszkuje w pomieszczeniach nienadających się na pobyt stały ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu budowlanego;
- 3) uzyskuje dochód nie większy niż określony w § 2 pkt 4;
- 4) nie posiada tytułu prawnego do lokalu w gminie Przemków lub pobliskiej miejscowości;
- 5) opuściła zakład karny, a przed skazaniem zamieszkiwała na terenie gminy.

2. Ponadto gmina winna przydzielić lokal socjalny osobie, która posiada prawomocny wyrok sądu orzekający o jej prawie do takiego lokalu.

Rozdział 11. Tryb przyznawania lokali

§ 19. 1. Osoba ubiegająca się o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana jest do złożenia wniosku.

2. Wnioskodawca jest zobowiązany uzyskać w Referacie Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Przemkowie potwierdzenie zameldowania wymienionych we wniosku osób.

3. Do wniosku osoba ubiegająca się o skierowanie zobowiązana jest dołączyć zaświadczenie o wysokości dochodów osób wymienionych we wniosku.

§ 20. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.

2. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków Burmistrz powołuje komisję mieszkaniową w następującym składzie:

- 1) przedstawiciel zarządcy gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 3) trzech przedstawicieli społeczności lokalnej.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wnioski o najem lokalu rozpatruje raz na kwartał.

§ 21. 1. Komisja mieszkaniowa sporządza projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Burmistrz zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Wnioskodawców zawiadamia się w formie pisemnej o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście.

4. Osobom nieumieszczonym na liście przysługuje prawo złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie ich sprawy w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Wniosek jest rozpatrywany przez Burmistrza w terminie 30 dni od dnia jego złożenia.

Rozdział 12. Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego

§ 22. 1. Czynności prawne określone w niniejszych zasadach w imieniu wynajmującego wykonuje Burmistrz lub inna upoważniona przez niego osoba.

2. Umowy najmu zawiera wynajmujący z osobami, o których mowa w § 18 ust. 1 i 2.

3. Dwukrotne nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu z osobą wyznaczoną przez Burmistrza w terminie 14 dni od daty wyznaczenia, powoduje wygaśnięcie uprawnień i traktowane jest jako rezygnacja z ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.

§ 23. 1. Lokale o powierzchni równej lub większej niż 80 m², mogą być oddane w najem wyłącznie w drodze przetargu publicznego.

2. Wywoławcza roczna wysokość czynszu nie może być mniejsza niż 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Warunki przetargu, z uwzględnieniem pkt 2 określa Burmistrz Przemkowa.

§ 24. 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości w opłatach za najem lub uregulował zaległości częściowo (minimum 75%) a na resztę zawarł ugodę, lub wykonał inne obciążające go zobowiązania, które stanowiły podstawę wypowiedzenia najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio, gdy po zakończeniu postępowania sądowego, strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonywania obowiązku ciążącego na byłym najemcy.

Rozdział 13. Zamiana lokali

§ 25. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali po uzyskaniu zgody Burmistrza.

2. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z opłatą należnego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, chyba, że zawarto porozumienie odnośnie jego zapłaty potwierdzone przez wynajmującego;
- 3) w wyniku zamiany, jeśli w którymkolwiek lokalu doszłoby do przegęszczenia (min. 5m² na osobę).

Rozdział 14. Poprawa warunków zamieszkania

§ 26. Poprawa warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

- 1) większej powierzchni użytkowej,
- 2) wyższym standardzie.

Rozdział 15. Lokale socjalne

§ 27. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza, a także sporządza ich listę Burmistrz.

§ 28. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.

§ 29. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych,
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie za listę przydziału lokalu socjalnego nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 50% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 30. 1. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 29.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeśli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad kwoty określone w § 29.

Rozdział 16.**Zasady postępowania z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy**

§ 31. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu,
- 2) utrzymują lokal w należnym stanie technicznym,
- 3) zamieszkiwały z najemcą co najmniej 5 lat,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie kraju.

2. Rozpatrywanie wniosków w tej sprawie należy do kompetencji Burmistrza.

3. Zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującego wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości dziesięciokrotnej płatności miesięcznego czynszu na dany lokal, według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Kaucję należy wpłacić jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania skierowania.

5. Kaucje nie będą pobierane od osób otrzymujących lokal do remontu we własnym zakresie

§ 32. Traci moc uchwała nr XXXVIII/244/09 Rady Miejskiej w Przemkowie z dnia 24 listopada 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemków na lata 2009-2014.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Przemkowie:

J. Matuszak