

Uchwała Nr XXIV/234/09
Rady Miejskiej w Pilźnie
z dnia 26 lutego 2009

***w sprawie: programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem GMINY PILZNO
na lata 2009 – 2014 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu GMINY.***

Na podstawie 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 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 281 poz. 2783 i poz. 2786, Dz. U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218) – **Rada Miejska w Pilźnie** uchwala. co następuje:

§ 1

1. Ustala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno na lata 2009 – 2014, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pilzno, które stanowią załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pilzna.

§ 3

Traci moc uchwała Nr XIX/158/2004 Rady Miejskiej w Pilźnie z dnia 31 maja 2004 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 4

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W PILZNIE

mgr inż. Ewa Gołębiewska

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/234/09
Rady Miejskiej w Pilźnie
z dnia 26 lutego 2009

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PILZNO NA LATA 2009-2014

Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych gminy, z jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej ustalonych w Strategii Rozwoju Gminy Pilzno.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą 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 późn. zm.) zwaną w dalszej treści Programu „ustawą”.

Zadania gminy wynikające z art. 4, 10, 11, 14, 32 ustawy dotyczące lokali socjalnych w przypadku wystąpienia zapotrzebowania na przydział tych lokali, będą realizowane w ramach istniejącego zasobu gminy.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 41 mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1606,88 m², zał. nr 3 do uchwały.
2. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Pilzno.
3. Zamieszkałych lokali jest 37 o łącznej powierzchni użytkowej 1538,42 m², które przyjęto do oczynszowania.
4. Zły stan techniczny lokali mieszkalnych, zwłaszcza w Pilźnie wymaga naprawy i konserwacji bieżących.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikające z konieczności:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienie użytkownikom budynku i znajdującym się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody po wnikliwej weryfikacji i analizie będą ujęte w planie remontów i modernizacji.

III. Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek ich najemców.

IV. Polityka czynszowa

- 1) Stawki czynszu będą ustalane przez Burmistrza Pilzna raz w roku.
- 2) Ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości od 0,9% - 10% rocznie od 1 m² wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Podkarpackiego na okres 6 miesięczny od dnia 1 października do dnia 31 marca roku następnego.
- 3) Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu:
 - a) czynniki obniżające stawkę bazową oraz procent obniżki w stosunku do stawki bazowej:
 - brak łazienki i WC – 30%
 - brak urządzenia wodociągowego – 50%
 - położenie lokalu w miejscowościach: Łęki Dolne, Łęki Górne, Słotowa, Strzegocice, Jaworze Górne, Bielowy, Dobrków, Gębiczyna – 10%
 - za mieszkanie położone na parterze – 3%

Przy uwzględnieniu obniżki z tytułu braku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się obniżki z tytułu braku łazienki i WC.

- b) czynniki podwyższające stawkę bazową oraz procent podwyżki w stosunku do stawki bazowej:
 - położenie lokalu w Pilźnie – 10%
 - za mieszkanie położone powyżej parteru – 2%
- 4) Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% czynszu obowiązującego dla tego lokalu
- 5) Czynsz obejmuje: koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
- 6) Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłaty za dostawę lub odbiór:
 - a) energii elektrycznej,
 - b) wody,
 - c) nieczystości stałych i płynnych,
 - d) gazu,
 - e) innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.
- 7) Stawka czynszu uzależniona jest od:
 - a) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - b) położenie budynku i lokalu na gminie

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy

Mieszkaniowy zasobem gminy zarządza Burmistrz Pilzna za Pośrednictwem Miejskiego Zakładu Komunalnego Pilzno Sp. z o.o.

Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne zarządzanie,
- 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- 3) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania,
- 4) tworzenie wspólnot mieszkaniowych w budynkach, gdzie własność gminy stanowi mniejszość udziałów.

VI. Źródła Finansowania Gospodarki Mieszkaniowej

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu z:

- 1) opłat czynszowych,
- 2) środków finansowych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych

VII. Wydatki

Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu, kosztów modernizacji lokali i budynków, kosztów zarządu nieruchomościami oraz od wzrostu kosztów inwestycyjnych.

VIII. Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kontynuowana przez zastosowanie preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

IX. Postanowienie końcowe

W sprawach nie uregulowanych niniejszym wieloletnim programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W PILZNIE

mgr inż. Ewa Gołębiowska

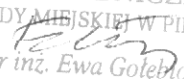
Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV/234/09
Rady Miejskiej w Pilźnie
z dnia 26 lutego 2009

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład
Mieszkaniowego zasobu Gminy Pilzno**

Wykonywanie zadań własnych gminy polegających na dostarczaniu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i zamiennych w przypadkach wskazanych przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.Nr 71, póź. 733 - art.4, 10, 11, 14, 32) zaspokajanie potrzeb najuboższej grupy członków wspólnoty samorządowej oraz zabezpieczenia lokali pod najem związany ze stosunkiem pracy, uzasadnia wykorzystanie zasobu mieszkaniowego w sposób racjonalny:

1. Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Pilzno, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego i dotyczą oddawania w najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane osoby:
 - 1) którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
 - 2) osoby o niskim dochodzie na członka gospodarstwa domowego oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych.
3. Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę:
 - 1) zamieszkującą w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni lokalu, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
 - 2) bezdomną,
 - 3) posiadającą niskie dochody określone w pkt. 4 i 5,
 - 4) nie posiadającą uprawnień do lokalu.
4. Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu w domowym gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury.
5. Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających zgłoszenie wniosku i zawarcie umowy najmu w domowym gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury.

6. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:
 - 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego gminę do dostarczenia takiego lokalu,
 - 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Pilzno i były zameldowane na pobyt stały,
 - 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 4) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego.
7. Pierwszeństwo do wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego.
8. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.
9. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat.
10. Dopuszcza się wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów gminy bez względu na miejsce zamieszkania, warunki materialne i mieszkaniowe z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe, najem zawiera się na czas trwania stosunku pracy.
11. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.
12. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
13. Osoby zaliczone do kręgu osób bliskich najemcy (art.691 § 1 Kodeksu Cywilnego), a pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którym zamieszkiwały stale do dnia opuszczenia przez niego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, pozostają w lokalu do czasu, dopóki lokal jest zbędny.
14. Opłata za korzystanie z lokalu bez umowy najmu będzie naliczana w wysokości dziesięciokrotnej obowiązującej stawki czynszu.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W PILZNIE

mgr inż. Ewa Gołębiowska

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIV/234/09
Rady Miejskiej w Pilźnie
z dnia 26 lutego 2009

Zasoby mieszkaniowe w gminie Pilzno

Budynek	Pow. użytkowa (m ²)
Bielowy 44	68,50
Lokal Nr 2	68,50
Dobrków 26	60,00
Lokal Nr 1	60,00
Gębiczyna 51	34,00
Lokal	34,00
Lipiny 1	56,00
Lokal	56,00
Łęki Dolne 122a	228,00
Lokal Nr 1	54,00
Lokal Nr 2	54,00
Lokal Nr 3	31,00
Lokal Nr 4	58,00
Lokal Nr 5	31,00
Pilzno, ul. Grodzka 4	142,60
Lokal Nr 1	26,20
Lokal Nr 2	38,80
Lokal Nr 3	77,60
Pilzno, ul. Legionów 13	215,45
Lokal Nr 1	79,45
Lokal Nr 2	33,20
Lokal Nr 3	30,60
Lokal Nr 4	72,20
Pilzno, ul. Legionów 28	49,00
Lokal	49,00
Pilzno, ul. Petrycego 10 - lokale socjalne	102,85
Lokal Nr 1	14,00
Lokal Nr 2	14,00
Lokal Nr 3	14,00
Lokal Nr 4	14,85
Lokal Nr 8	15,00
Lokal Nr 9	16,00
Lokal Nr 10	15,00
Pilzno, ul. Rynek 24	71,20
Lokal Nr 2	23,40
Lokal Nr 5	47,80
Pilzno, ul. Rynek 28	105,50
Lokal Nr 1	19,50
Lokal Nr 2	47,50
Lokal Nr 3	38,50

Pilzno, ul. Rynek 29 - lokal socjalny	10,72
Lokal Nr 1	10,72
Ślotowa 159 a	106,00
Lokal Nr 1	53,00
Lokal Nr 2	53,00
Ślotowa 159	100,00
Lokal Nr 1	50,00
Lokal nr 2	50,00
Strzegocice 43	141,60
Lokal Nr 1	77,00
Lokal nr 2	64,60
Strzegocice 54	47,00
Lokal Nr 2	47,00

Lokale niezamieszkane

Lp.	Nazwisko i Imię	Powierzchnia (m ²)
Pilzno, ul. Petrycego 10		51,33
Lokal Nr 5		14,63
Lokal nr 6		12,50
Lokal Nr 7		24,20
Pilzno, ul. Rynek 29		17,13
Lokal Nr 3		17,13
Suma pow. użytkowej		68,46

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W PILZNIE
[Signature]
mgr inż. Ewa Gołębiowska