

**336**

**UCHWAŁA Nr XVII/136/08 RADY GMINY CZERMIN**

z dnia 22 grudnia 2008 r.

**w sprawie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czermin na lata 2009-2012”**

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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15. art. 40 ust. 2 pkt 3 art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.). Rada Gminy uchwala co następuje:

**§1.** Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czermin na lata 2009-2012” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czermin.

**§3.** Traci moc uchwała Nr VI/43/2003 Rady Gminy Czermin z dnia 7 lipca 2003 r.

**§4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Czermin  
(-) *Józef Libert*

Załącznik do uchwały  
Nr XVII/136/08  
Rady Gminy Czermin  
z dnia 22 grudnia 2008 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZERMIN NA LATA 2009-2012**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU  
TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY  
CZERMIN NA LATA 2009-2012.**

1) Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Czermin stan z dnia 31 października 2008 r.

Lp.	Treść	szt.	m <sup>2</sup>
1.	Budynki ogółem w tym:		
	a) budynki mieszkalne	16	2360,35
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem w tym		
	a) lokale gminne	41	2319,40
	- lokale socjalne	1	40,95
3.	Ilość lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych (Ośrodek Zdrowia)	1	277,64
4.	Pomieszczenia gospodarcze Gminy	4	102,00

2) Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czermin

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

- 1) wieku
- 2) konstrukcji
- 3) wyposażenia

ad. 1) wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została przed rokiem 1900. Są to, więc obiekty mocno wyeksploatowane, wymagające remontów oraz modernizacji.

ad. 2) konstrukcja budynków

Budynki mieszkalne w zasobie Gminy Czermin w przeważającej większości wybudowane są z cegły, konstrukcje dachu drewniane, dachy pokryte dachówką.

ad. 3) wyposażenie budynków - lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia:

- energia elektryczna -100%
- woda -100%
- kanalizacja -78%
- C.O. -81%

## II. ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY CZERMIN W LATACH 2009-2012

Potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2009-2012 poza wykonaniem głównie bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt w zł
1.	Prace ogólnobudowlane:		
	a) murarsko - tynkarskie	2009-2012	12.000.00
	b) dekarstwo - blacharskie	2009-2012	32.000.00
	c) stolarka budowlana	2009-2012	24.000.00
	d) malarskie i elewacyjne	2009-2012	18.000.00
	e) kominiarskie	2009-2012	6.400.00
	f) roboty różne	2009-2012	12.000.00
RAZEM			104.000.00

## III. ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ PLANOWANA ICH SPRZEDAŻ

### 1) Zasady sprzedaży lokali:

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Sprzedaż lokali o których mowa w pkt 1 następuje wraz z przeniesieniem własności odpowiedniej ułamkowej części gruntu oraz udziałem w prawie własności części wspólnych budynku.
3. Sprzedaż o której mowa w pkt 1 następuje w trybie bezprzetargowym
4. Cenę sprzedaży lokali, o których mowa w pkt 1 ustala się w wysokości równej jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali, o których mowa w pkt 1 najemcom tych lokali, z którymi stosunek najmu został zawarty na czas nieoznaczony.
6. Koszty operatu szacunkowego, dokumentacji geodezyjnej, opłaty notarialnej i sądowej ponosi nabywca lokalu.
7. Na wniosek nabywcy cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej zostanie rozłożona na raty na okres nie dłuższy niż 5 lat.
8. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu.
9. Rozłożona na raty niespłacona część ceny lokalu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
10. Wierzytelność Gminy Czermin w stosunku do nabywcy lokalu z tytułu niezapłaconej ceny sprzedaży podlega

zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki na lokalu mieszkalnym.

11. Od ceny sprzedaży mogą być udzielone bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w oparciu o odrębne uchwały Rady Gminy w Czerminie.
  12. Warunkiem udzielenia bonifikat, o których mowa w pkt 11 jest złożenie przez osoby uprawnione oświadczenia wyrażającego zgodę na nabycie lokalu za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.
  13. Sprzedaż lokali, których nabyciem nie są zainteresowani najemcy może nastąpić w drodze przetargu (z lokatorami), po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Gminy w Czerminie.
  14. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od jego nabycia na rzecz osoby nie będącej osobą bliską zbywcy lub wykorzystania go na inne cele niż mieszkalne Wójt żądać będzie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty, o której mowa w pkt 11, po jej waloryzacji.
  15. Wolne lokale mieszkalne sprzedaje się w drodze przetargu.
- 2) Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2009-2012:
- Lokale w budynku Nr 43 - Pieruszyce
  - Lokal w budynku Nr 35 - Wieczyn
  - Lokale w budynku Nr 41 - Żbiki
  - Lokale w budynku Nr 42 – Żbiki
  - Lokale w budynku Nr 126 - Broniszewice
  - Lokale w budynku Nr 5 - Broniszewice

- Lokale w budynku Nr 22 - Skrzypnia
- Lokale w budynku Nr 18 - Skrzypnia
- Lokale w budynku Nr 14 - Czermin
- Lokale w budynku Nr 1a - Czermin
- Lokale w budynku Nr 38 - Żegocin
- Lokale w budynku Nr 15 - Czermin
- Lokal w budynku Nr 4 - Czermin

#### IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) podwyższenie czynszu za najem lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy będzie dokonywane raz w roku, nie częściej jednak niż co 6 miesięcy.

Proponuje się następujące stawki podwyżek czynszu

- w roku 2009 – 10%
- w roku 2010 – 10%
- w roku 2011 – 10%
- w roku 2012 – 10%

- 2) stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Czermin na podstawie zarządzenia.

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza
1. We wszystkie urządzenia	170%
2. Z łazienką i wc, bez C.O.	150%
3. Tylko z wc lub łazienką	120%
4. Tylko z wod. – kan.	110%
5. Bez wody	100%

Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, palarni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

- 3) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu,
- 4) skala podwyżek musi być jednak zgodna z uprawnieniami wynikającymi z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

#### V. SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI MIESZKALNYMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

- 1) Zestawienie najemców lokali mieszkalnych i użytkowych

#### ZESTAWIENIE NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ZAKŁADU GOSPODARKI KOMUNALNEJ W CZERMINIE

Lp	Miejscowość wynajmowanego lokalu	Metraż
1	Pieruszyce 43	48,50 m <sup>2</sup>
2	Pieruszyce 43	34 m <sup>2</sup>
3	Pieruszyce 43	50 m <sup>2</sup>
4	Pieruszyce 43	40 m <sup>2</sup>
5	Pieruszyce 43	70 m <sup>2</sup>
6	Wieczyn 50	33,70 m <sup>2</sup>
7	Wieczyn 33	48,27 m <sup>2</sup>
8	Wieczyn 33	49,55 m <sup>2</sup>
9	Wieczyn 35	38,30 m <sup>2</sup>
10	Wieczyn 50	69,30 m <sup>2</sup>
11	Żbiki 42/4	27,20 m <sup>2</sup>
12	Żbiki 41/4	44,60 m <sup>2</sup>
13	Żbiki 42/2	69,50 m <sup>2</sup>
14	Żbiki 42/1	70,50 m <sup>2</sup>
15	Żbiki 41/2	44,60 m <sup>2</sup>
16	Żbiki 41/1	44,60 m <sup>2</sup>
17	Żbiki 41/3	44,60 m <sup>2</sup>
18	Broniszewice 126	70,80 m <sup>2</sup>
19	Broniszewice 5	58 m <sup>2</sup>
20	Broniszewice 5	34,28 m <sup>2</sup> 55,45 m <sup>2</sup>
21	Broniszewice 5	75,90 m <sup>2</sup> –pow. mieszka. 12,50 m <sup>2</sup> –pow. użytkowa
22	Broniszewice 126	71,56 m <sup>2</sup>
23	Broniszewice 126	60 m <sup>2</sup>
24	Skrzypnia 22/2	53,26 m <sup>2</sup>
25	Skrzypnia 18	53,30 m <sup>2</sup>
26	Skrzypnia 22/1	67,73 m <sup>2</sup>
27	Czermin 14	58,65 m <sup>2</sup>
28	Czermin 14	71,96 m <sup>2</sup>
29	Czermin 14	109,17 m <sup>2</sup>
30	Czermin 1A	62,87 m <sup>2</sup>
31	Czermin 1A	49,90 m <sup>2</sup>
32	Czermin 1A	49,90 m <sup>2</sup>
33	Czermin 1A	62,87 m <sup>2</sup>
34	Czermin 15	20 m <sup>2</sup>
35	Czermin 4	49 m <sup>2</sup>
36	Czermin 15	21,02 m <sup>2</sup>
37	Żegocin 38	73,63 m <sup>2</sup>
38	Żegocin 38/1	61,46 m <sup>2</sup>
39	Żegocin	68 m <sup>2</sup>
40	Grab 19	70,91 m <sup>2</sup>
41	Grab 19	80,13 m <sup>2</sup>
42	Żbiki 42/3	40,95 m <sup>2</sup>

2) Gminnym zasobem mieszkaniowym dysponuje Wójt Gminy Czermin. Gospodarowanie zasobem gminnym przekazane jest Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Czerminie zgodnie z §17 Statutu Zakładu Gospodarki Komunalnej (Uchwała Nr 7/2001)

Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
  - b) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacją tych należności,
  - c) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
  - d) wykonywaniu bieżących napraw i usuwaniu usterek
- 3) Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie 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) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543), Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Gminy Czermin i innych przepisów.

#### VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- czynszów za lokale mieszkaniowe
- czynszów za lokale użytkowe
- ze sprzedaży lokali mieszkalnych

### 337

#### UCHWAŁA Nr XXI/133/2008 RADY MIEJSKIEJ W SULMIERZYCACH

z dnia 29 grudnia 2008 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/117/2008 z dnia 20 października 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§1.** W uchwale Rady Miejskiej w Sulmierzycach Nr XIX/117/2008 z dnia 20 października 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony po §4 dodaje się §4a w następującym brzmieniu:

„§4a. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości, które nie zostały przeznaczone do zbycia i aktualnie nie są zagospodarowane przez Gminę na czas dłuższy niż trzy lata. Upoważnienie to dotyczy również zawierania po umowie zawartej na

czas oznaczony do lat trzech kolejnych umów z tym samym podmiotem, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Zawieranie umów najmu i dzierżawy na czas określony dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieokreślony, wymaga podjęcia uchwały przez Radę.”

**§2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulmierzyce.

**§3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) mgr Ewa Kargol - Stybaniewicz