

UCHWAŁA NR XI/73/07
Rady Gminy Tarnów
z dnia 6 czerwca 2007 roku

w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów na lata 2007 – 2011

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), Rada Gminy Tarnów uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów na lata 2007 – 2011 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.
2. W marę zaistniałych potrzeb program będzie podlegał aktualizacji.
3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Tarnów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
4. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnów został ustalony na dzień 31 grudnia 2006r.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów.

§ 3.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Tarnów
W. Mitera

Załącznik
do Uchwały Nr XI/73/2007
Rady Gminy Tarnów
z dnia 6 czerwca 2007 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TARNÓW W LATACH 2007 – 2011

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią 42 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1936,13 m² mieszczące się w budynkach stanowiących własność Gminy Tarnów. W mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnów brak jest wydzielonych lokali socjalnych. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Nazwa miejscowości | Lokalizacja Nr domu | Liczba mieszkań | Pow. użytk. | c.o. | woda | kanal. | gaz | uwagi |
|-----|--------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|------|---------|--------|-----|--|
| 1. | Radlna | 62 F/8 | 1 | 70,3 | + | + | + | + | Pozostałe 7 mieszkań sprzedano dotychczas. najemcom, wspólnota mieszk. c.o. indywid. |
| 2. | Radlna | 62B | 4 | 151,3 | - | zdrój | - | - | |
| 3. | Nowodworze | 47 | 4 | 141,6 | - | zdrój | - | - | |
| 4. | Nowodworze | 70 Oś.Zdr. | 3 | 192 | - | + | - | - | Lokale przeznaczone do remontu, po opracowaniu w br. projektu techn.budowl. |
| 5. | Koszyce Wielkie | Ul. Tarnowska 65 i 67 | 8 | 306,4 | - | zdrój | - | - | |
| 5. | Koszyce Małe | Ul. Główna 17 | 1 | 57,8 | - | studnia | - | - | |
| 6. | Zawada | 136 | 2 | 127,8 | - | studnia | - | - | |

| | | | | | | | | | |
|----|------------------|-------------------|----|------------|---|---------|---|---|---------------------------------|
| 7. | Łękawka | 86 | 1 | 49,5 | - | studnia | - | - | |
| 8. | Wola Rzędzińska | bl.I/15 | 1 | 34,03 | + | + | + | + | Wspólnota mieszk. c.o. indywid. |
| 9. | Zbylitowska Góra | Podgórska 36 | 2 | 114,0 | - | + | - | - | szambo |
| 10 | Zgłobice | Zgłobicka 9 | 3 | 166,8 | + | + | + | - | |
| 11 | Koszyce Małe | Szkoła Podst. | 4 | 174,6 | + | + | + | + | c.o. indywidualne |
| 12 | Zbylitowska Góra | Szkoła Podst. | 2 | 72,0 | + | + | + | + | c.o. indywidualne |
| 13 | Zawada | Szkoła Podst. | 2 | 97,0 | + | + | - | + | c.o. indywidualne szambo |
| 14 | Poręba Radlna | Szkoła Podst. | 1 | 59,0 | + | + | - | + | c.o. indywidualne szambo |
| 15 | Koszyce Wielkie | Szkoła Podst. | 1 | 46,0 | + | + | + | + | c.o. indywidualne |
| 16 | Wola Rzędzińska | Szkoła Podst. Nr2 | 1 | 40,0 | + | + | + | + | c.o. indywidualne |
| 17 | Zgłobice | Szkoła Podst. | 1 | 36,0 | + | + | + | + | c.o. indywidualne |
| | Razem: | | 42 | 1936,13 m2 | | | | | |

4. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa Budowlanego.
5. W 2007r. Gmina Tarnów przystąpi do remontu części mieszkalnej Ośrodka Zdrowia w Nowodworzu, w wyniku którego uzyska 3 lub 4 lokale mieszkalne.
6. Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu na wskutek sprzedaży lokalu mieszkalnego w Radlnej nr 62 F/8 o powierzchni użytkowej 70,3 m2. Sprzedaż mieszkania odbywała się będzie wg. zasad:
Dla dotychczasowego najemcy
W trybie bezprzetargowym
Według zasad określonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy Tarnów
7. Nie planuje się inwestycji polegających na budowie lub nabyciu lokali na cele mieszkaniowe.

II. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Budynkami stanowiącymi własność Gminy zarządza Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Tarnów. Uchwałą Rady Gminy Tarnów powołana została Społeczna Komisja Mieszkaniowa, której zadaniem jest wydawanie opinii dotyczącej wynajmu lokali.

Zarząd nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy sprawują osoby fizyczne wybrane przez właścicieli lokali. We wszystkich takich wspólnotach zarządy zleciły pełnienie funkcji Zarządcy. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, Gmina ponosi koszty w formie zaliczki, proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Wysokość zaliczki ustalana jest na zebraniach wspólnot mieszkaniowych uchwałami właścicieli.

Najemcy lokali komunalnych wnoszą opłaty za używanie lokali do kasy Gminy.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali.

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty i modernizacje polegające w szczególności na:

- Wymianie stolarki
- Remoncie pokrycia dachowego
- Wymianie instalacji elektrycznej

2. Gmina Tarnów proporcjonalnie do posiadanego udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych (dot. lokalu mieszkalnego w Woli Rzędzińskiej I/15 i Radlna 62F/8) przeznacza, zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych, odpowiednie środki finansowe na fundusz remontowy i koszty eksploatacyjne na lokale mieszkalne których nadal jest właścicielem.

3. Przewiduje się następujący zakres rzeczowo – finansowy planowanych remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnów na lata 2007 – 2011:

| Rok | Remonty i modernizacje | Planowany koszt tys. zł. | w | Uwagi |
|------|--|-----------------------------|---|-------|
| 2007 | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w budynku w Nowodworzu 47 | 5 | | |
| | Rozpoczęcie remontu 3-ch mieszkań w budynku Ośrodka Zdrowia w Nowodworzu | 150 | | |
| 2008 | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowa trzonu kuchennego w budynku w Radlnej 62B | 25 | | |
| 2009 | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, poprawa dachu, przebudowa pieców węglowych w budynku w Koszycach Wielkich ul. Tarnowska 65,67 | 80 | | |
| | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz poprawa dachu i kominów w budynku w Zawadzie 136 | 20 | | |

| | | | |
|------|--|----|--|
| 2010 | Malowanie dachu oraz uzupełnienie rur spustowych i rynien w budynku w Koszycach Małych ul. Główna 17 | 15 | |
| 2011 | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, poprawa dachu, naprawa podmurówki, wymiana wewn. inst. elektr. w budynku w Łękawce 86 | 40 | |

4. Środki na remonty i modernizacje pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych oraz z budżetu Gminy.
5. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia innych nieplanowanych remontów czy modernizacji, mogą wystąpić zmiany w zamierzeniach określonych w pkt. 3.
6. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.
7. Prace związane z bieżącym utrzymaniem budynków i lokali mieszkaniowych będą wykonywane na bieżąco w miarę potrzeb.
8. Roczny dochód z czynszu za lokale mieszkalne w 2007r. winien wynieść 56.200 zł.

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2007 – 2011.

1. Sprzedaż lokali w latach 2007 – 2011 dokonywana będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Tarnów.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali będzie miała tendencje malejące. Zakłada się, że w 2008 r. zostanie sprzedane jedno mieszkanie w Radlnej 62 F/8.

V. Zasady polityki czynszowej.

Zasady polityki czynszowej określa odrębna uchwała Rady Gminy Tarnów.

VI. Warunki obniżania stawek czynszu na wniosek najemcy.

1. Wójt Gminy Tarnów, na pisemny wniosek najemcy, którego dochody nie przekraczają 70% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę oraz kwoty 60 % minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym z osobą lub osobami niepełnosprawnymi na osobę, może zastosować obniżoną stawkę czynszu.
2. Kwota obniżki może być udzielona w wysokości: 20% stawki czynszu ustalonej zgodnie z treścią odrębnej uchwały, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 50% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę lub 70% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym lub 60% w gospodarstwie wieloosobowym z osobą lub osobami niepełnosprawnymi w przeliczeniu na osobę, 30% stawki czynszu ustalonej zgodnie z treścią odrębnej uchwały, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 40% minimalnego wynagrodzenia w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym lub 60% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi w przeliczeniu na osobę.

3. Obniżka może zostać udzielona na okres 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy, Wójt może na wniosek najemcy udzielać obniżek czynszu na dalsze 12 miesięczne okresy.
4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.
5. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.
7. Wójt może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występują rażące dysproporcje między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nie obniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.
8. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnej otrzymanego obniżenia czynszu.
9. Wnioskodawca, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia z urzędu skarbowego, obniżki czynszu nie udziela się, a jeżeli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie termin, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

10. Obniżki czynszu nie udziela się osobom które:

- A) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku albo lokalu mieszkalnego lub którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo których małżonek posiada taki tytuł prawny do budynku lub lokalu,
- B) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie kolejnej obniżki, o którą się ubiegają posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- C) odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym,
- D) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,
- E) są uprawnieni do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
- F) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- G) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Za zarządzanie lokalami mieszkaniowymi odpowiedzialny jest Wójt Gminy Tarnów.
2. Wójt Gminy w wykonaniu czynności o których mowa w pkt 1 zobowiązany jest w szczególności do :
 - a) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne
 - b) zawierania umów z najemcami
 - c) administrowania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

3. Wójt Gminy przy wykonywaniu czynności określonych w pkt 1 korzysta z opinii i wniosków Społecznej Komisji Mieszkaniowej, której skład określa odrębna uchwała Rady Gminy Tarnów.
4. Przewodniczącym i organizatorem pracy społecznej komisji jest każdorazowo Przewodniczący Komisji Budownictwa, Gospodarki Komunalnej, Wodnej i Ochrony Środowiska.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali.
2. Poza przychodami z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z budżetu Gminy są przeznaczane dodatkowe środki finansowe na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnów.
3. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od zaplanowanych na ten cel środków corocznie w uchwale budżetowej Gminy.

IX. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na wydatki bieżące, w tym koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki majątkowe określi corocznie Rada Gminy w uchwale budżetowej.

X. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Gmina Tarnów udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy Tarnów z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożeniu na raty.
2. Zasady i tryby umarzania oraz udzielania ulg o których mowa w pkt. 1 określa odrębna uchwała Rady Gminy Tarnów.

XI. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy Tarnów.

Przewodnicząca Rady Gminy Tarnów
W. Mitera