

**UCHWAŁA NR XIV/90/2019  
RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU**

z dnia 28 listopada 2019 r.

**w sprawie zmiany treści załącznika do Uchwały Nr XLII/258/18 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2018 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 z późn.zm.), Rada Miejska Kudowy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1. Zmianie ulega treść załącznika do uchwały Nr XLII/258/18 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2018–2022 w następujący sposób:

**§ 1. ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

„Zadaniem Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej.”.

**§ 3. ust. 2 pkt c) otrzymuje brzmienie:**

„zmianę przeznaczenia funkcji lokali, w tym łączenia i podziały lokali”.

**§ 4. ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

„Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia załącznik nr 1 do Programu.”.

**§ 4. ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

„Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach przedstawia załącznik nr 3 do Programu”.

**§ 10. ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

„Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy”.

**§ 10. ust. 5 otrzymuje brzmienie:**

„Wprowadza się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

Lp.	Nazwa zniżki	% zniżki do stawki bazowej
1.	Położenie lokalu w budynku: - niekorzystne usytuowanie lokalu <sup>1)</sup>	10
2.	Ogólny stan techniczny budynku: - zły stan techniczny <sup>2)</sup>	20
	<b>Suma zniżek:</b>	<b>30</b>

Objaśnienia:

- 1) przez niekorzystne usytuowanie lokalu rozumie się lokale usytuowane w piwnicach, suterrenach, poddaszach, posiadających ślepe kuchnie i takie, których wysokość na całej powierzchni użytkowej nie przekracza wysokości 2,20 m.
- 2) przez zły stan techniczny budynku rozumie się zużycie techniczne budynku powyżej 50%, powodujące obniżenie wartości użytkowej lokali w budynku.”.

**§ 10. ust. 7 otrzymuje brzmienie:**

„Czynniki obniżające wartość stawki bazowej czynszu nie mogą przekroczyć 30%.”.

**§ 15. ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

„Podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania Programu, będą przychody z tytułu:

- a) czynszu najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy,
- b) czynszu najmu pomieszczeń tymczasowych”.

**- Tytuł rozdziału 7. otrzymuje brzmienie:**

„Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne”.

**§ 16. ust. 2 otrzymuje brzmienie:**

„Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i kosztów.”.

**§ 17. ust. 1 i ust. 2 otrzymują brzmienie:**

„1. Zakłada się stałe i systematyczne ponoszenie kosztów na finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia załącznik nr 5”.

**- Zmienia się treść załącznika nr 5 do Programu w ten sposób, że określenie „wydatki” zastępuje się określeniem „koszty”.**

**§ 18. ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

„W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu wdrażanie systemu zamian lokali poprzez dostarczenie lokalu zamiennego w przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania”.

**- W §18 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:**

„5. W przypadku, gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 50 m<sup>2</sup> – dla jednej osoby,

- 25 m<sup>2</sup> – dla każdej kolejnej osoby,

- wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kudowa – Zdrój.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej

**Wojciech Duś**

## UZASADNIENIE

### WIELOLETNI PROGRAM

Dotychczasowa Uchwała Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju nr XLII/258/18w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2018-2022 podjęta została w dniu 31 stycznia 2018 r. Obowiązujący Program opracowany został na 5-letni okres, tj.: na lata 2018 – 2022.

Głównym powodem wprowadzenia zmian do obowiązującej uchwały jest konieczność zaktualizowania czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu oraz dostosowanie Programu do obowiązujących przepisów prawa, wprowadzonych nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r.

Nowelizacja wprowadziła zmiany w zakresie m.in.: zasad zawierania umów najmu oraz likwidacji obowiązku Gminy w zakresie wyodrębniania z mieszkaniowego zasobu gminy zasobu lokali socjalnych, stąd podjęcie tejże uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.