

UCHWAŁA NR IX/79/07
RADY GMINY LIPKA
z dnia 5 października 2007 roku

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lipka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 37, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 4, art. 84 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zmianami) i art. 2 ust. 1, pkt 4i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego(t.j. z 2005r. Dz. U. nr 31, poz. 266 z późn.zm.) Rada Gminy Lipka, uchwala co następuje:

I. Zasady ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady i kryteria nabywania, zbywania, obciążania i zamiany, a także zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości oraz lokali na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Lipka,
- 2) Wójcie Gminy - rozumie się przez to Wójta Gminy Lipka,
- 3) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2004r. Dz. U. Nr 26, poz. 2603z późn.zm.)
- 4) lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to lokal oraz budynek mieszkalny określony w art. 2 ust. 1, pkt 4, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego(t.j. z 2005r. Dz. U. nr 31, poz. 266 z późn.zm.)
- 5) lokalu socjalnym- rozumie się przez to lokal określony w art. 2, ust. 1, pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego(t.j. z 2005r. Dz. U. nr 31, poz. 266z późn.zm.)

II. Zbywanie nieruchomości i lokali

§ 2. Do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste przeznacza się:

- 1) nieruchomości znajdujące się w zasobie, zbędne dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania Gminy, jeżeli jest to zgodne z interesem Gminy,
- 2) budynki i lokale mieszkalne za wyjątkiem:

b) jeżeli najemca zalega z płatnością czynszu lub za inne świadczone usługi komunalne,

a) nabywca zobowiązany jest uregulować wszystkie należności - zobowiązania przed zawarciem Aktu Notarialnego,

§ 3. Odrębna zgoda Rady Gminy wymagana jest na:

- 1) dokonanie darowizny nieruchomości na cele publiczne, na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego,
- 2) nieodpłatne oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innej jednostce samorządu terytorialnego,
- 3) dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Gminą a Skarbem Państwa oraz między Gminą a inną jednostką samorządową, bez obowiązku dokonania dopłaty w przypadku, gdy nieruchomość stanowiąca własność Gminy ma wyższą wartość,
- 4) nieodpłatne obciążanie nieruchomości Gminy na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 4. Nie podlegają sprzedaży lokale w budynkach: szkół podstawowych, przedszkoli samorządowych, bibliotek, administracyjnych Urzędu Gminy.

§ 5. Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu lub drodze bezprzetargowej

po uprzednim przeznaczeniu jej do zbycia i ujęcia w planie i wykazie, o których mowa w art. 23 i art. 35 ustawy.

§ 6. Nabywca nieruchomości ponosi koszty:

- 1) wyceny lokalu, budynku i gruntu,
- 2) podziału geodezyjnego gruntu, założenia księgi wieczystej, w części proporcjonalnej do udziału w całej nieruchomości,
- 3) związane z przeniesieniem prawa własności.

§ 7. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

2. Nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym także w przypadkach, gdy:

- 1) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej, na co najmniej 10 lat,
- 2) zbywany jest lokal mieszkalny na rzecz jego najemcy.

§ 8. Zbywanie nieruchomości lub lokalu w trybie przetargowym odbywa się na następujących zasadach:

1) przedmiotem przetargu, oprócz spełnienia innych wymogów określonych w warunkach przetargu, jest:

- a) cena nabycia lub wysokość pierwszej opłaty,
- b) łączna cena nabycia obejmująca także pierwszą opłatę - w przypadku zbywania lokalu wraz z oddaniem ułamkowej części nieruchomości gruntowej lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej wraz ze sprzedażą znajdujących się na niej budynków.

2) nieruchomości lub lokale niezbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu w okresie nie dłuższym niż 60 dni do drugiego przetargu,

3) upoważnia się Wójta Gminy do obniżenia ceny wywoławczej w drugim przetargu do 30%,

§ 9. 1. Rada Gminy uchwałą przeznacza nieruchomości lub lokale do zbycia.

2. W uchwale Rady Gminy określa:

- 1) tryb zbycia (przetargowy, bezprzetargowy),
- 2) formę przetargu,
- 3) formę zbycia (sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste),
- 4) przedmiot zbycia wraz z jego oznaczeniem, powierzchnią, opisem i przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego,
- 5) cenę wywoławczą lub wysokość pierwszej opłaty z użytkowania wieczystego,

3. Ustalając cenę zbycia lub cenę wywoławczą nieruchomości lub lokalu stosuje się następujące zasady:

1) cenę ustala w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego i zwiększoną o koszty przygotowania dokumentacji techniczno - prawnej oraz wskaźnik wzrostu ceny 1m² wartości odtworzeniowej lokalu.

WYSOKOŚĆ BONIFIKAT

§ 10.1. Udziela się bonifikaty od ceny nieruchomości stanowiących lokal mieszkalny oraz lokal przynależny do lokali mieszkalnych sprzedawanych najemcom:

- a) 70%, jeżeli cena nabycia zostaje uiszczona jednorazowo przed umową notarialną,
- b) 75%, jeżeli cena nabycia zostaje uiszczona jednorazowo przed umową notarialną i równocześnie następuje sprzedaż wszystkich lokali w budynku,
- c) 60%, jeżeli zapłata ceny następuje w ratach rocznych,
- d) 65%, jeżeli zapłata ceny nabycia następuje w ratach rocznych i równocześnie następuje sprzedaż wszystkich lokali w budynku.

2. W razie zbiegu praw do obniżek wynikających z ustaw i bonifikat wynikających z niniejszej uchwały, ustala się maksymalne obniżenie o 75 % ustalonej ceny sprzedaży.

§ 11. Przy bezprzetargowej sprzedaży na raty, spłaty należności rozkłada się na okres nie dłuższy niż 10 lat, a termin płatności rat ustala się do dnia 31 marca każdego roku.

§ 12.1. Ustala się umowne stawki oprocentowania rat rocznych od niespłaconej ceny nabycia

nieruchomości. Wynoszą one dla najemców lokali mieszkalnych 25% stopy redyskonta weksli stosowanej w NBP, obowiązującej na dzień 1 stycznia każdego roku płatności raty ale nie mniej niż 7 %.

2. Wierzytelności Gminy przy sprzedaży lokalu na raty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu obciążając nabytą nieruchomość.

3. W razie nieterminowej zapłaty rat, pobierane będą odsetki w wysokości ustawowej.

§ 13. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być wnoszone jako aport do spółek prawa handlowego tworzonych z udziałem gminy oraz jako majątek fundacji po uzyskaniu uprzednio zgody Rady Gminy w drodze odrębnej uchwały.

III. Zamiana nieruchomości lub lokali

§ 14.1 Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne Gminy,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) realizację innych celów publicznych.

3. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

4. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienionych nieruchomości lub lokali.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

6. Warunkiem wypłaty odszkodowań i innych zobowiązań jest zabezpieczenie na ten cel środków w budżecie gminy.

IV. Nabywanie nieruchomości i lokali

§ 15. 1. Nabywanie nieruchomości i lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości i lokale w szczególności nabywane są z uwagi na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych,
- 3) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości niezbędnych na cele publiczne,
- 4) postanowienia przepisów szczególnych.

§ 16. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań, które w imieniu Gminy prowadzą osoby upoważnione przez Radę gminy.

§ 17. Rokowania w sprawie nabycia nieruchomości w drodze umów cywilnoprawnych, postanowień sądowych bądź wyłączenia, mogą być podjęte pod warunkiem zapewnienia w budżecie środków finansowych na ten cel.

§ 18. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół, który przedstawia się Radzie Gminy a Rada podejmuje uchwałę o nabyciu nieruchomości lub o odstąpieniu od nabycia. W protokole z rokowań należy określić:

- a) oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i jej położenie oraz dokładny opis,
- b) dane osoby dotyczące sprzedawcy,
- c) przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- d) ustaloną cenę oraz warunki zapłaty,
- e) obciążenie nieruchomości,
- f) inne istotne informacje dotyczące przedmiotu nabycia.

W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego wartości nieruchomości stanowi on załącznik do protokołu ustaleń.

§ 19. W przypadku zamiany nieruchomości pomiędzy Gminą a inną osobą, postanowienia zawarte w § od 16 do 18 stosuje się odpowiednio.

§ 20.1. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach wynikających z potrzeb Gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu. Przystępujący do przetargu reprezentant Gminy działa na podstawie udzielonego przez Radę Gminy pełnomocnictwa.

2. W pełnomocnictwie tym określa się maksymalną cenę oferty Gminy.

3. Pełnomocnictwo, o którym mowa wyżej ma charakter jednorazowy i upoważnia do udziału w określonym przetargu dla konkretnej nieruchomości.

§ 21.1. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U Nr 124, poz. 1361, z 2001r.)

2. Obciążenie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej i osobistej,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

V. Wyzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości i lokali użytkowych

§ 22. Dzierżawców wyłania się w drodze przetargu.

§ 23.1. Przetargi przeprowadza powołana przez Wójta Gminy komisja.

2. Przedmiotem przetargu jest roczna lub miesięczna stawka czynszu.

§ 24.1. W wypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg, z możliwością obniżenia ceny wywoławczej.

2. Nie wyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy.

3. W przypadku braku oferentów w drugim przetargu nieruchomość może być wydzierżawiona osobie, która wyrazi taką wolę.

§ 25.1. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli na 3 miesiące przed jej wygaśnięciem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z postanowień umowy.

2. Postanowienie ustępu poprzedzającego dotyczy także najemców lub dzierżawców, którzy wynajmują lub dzierżawią nieruchomości Gminy, przez co najmniej 3 lata.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 i 2 przestaje obowiązywać w wypadku przeznaczenia lokalu lub nieruchomości do zbycia.

§ 26.1. Wyzierżawienie i najem nieruchomości następuje na czas nieoznaczony i oznaczony nie dłuższy niż 30 lat.

Okres dzierżawy i najmu określa Wójt Gminy uwzględniając cel dzierżawy, wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców oraz zamierzenie inwestycyjne określone w planie zagospodarowania przestrzennego.

VI. Zasady wynajmowania lokali przynależnych do lokali mieszkalnych

§ 27. 1. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Lipka posiadających zameldowanie w gminie oraz osób bezdomnych, których ostatnim miejscem zameldowania był teren Gminy Lipka.

§ 28. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, których warunki zamieszkiwania i trudna sytuacja materialna kwalifikuje do wynajęcia lokalu.

§ 29.1 Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych średni miesięczny dochód brutto nie może przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;

§ 30.1. Uprawnionymi do wynajęcia lokalu socjalnego są osoby:

- 1) które nabyły prawo do wynajęcia takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
 - 2) które utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, a spełniają kryterium dochodowe dla wynajęcia takiego lokalu, określone w § 29, ust. 1, pkt. 1
 - 3) które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu zajmowanym przed umieszczeniem ich w tych placówkach,
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 2 lata.
 3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

VII. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy

§ 31.1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- a) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu,
- b) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

3. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 może być podpisana wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.

4. Osoby o których mowa w ust. 2, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

VIII. Zamiany mieszkań

§ 32. W celu poprawienia warunków zamieszkiwania gmina może dokonywać zamiany lokali z urzędu oraz pośredniczyć w zamianach międzylokatorskich.

§ 33. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych budynkach.

2. Warunki dokonywania wzajemnej zamiany lokatorskiej:

zamiana wymaga zgody wynajmującego i następuje na wniosek osoby fizycznej mającej tytuł prawny, wzajemna zamiana lokali następuje na wnioski osób zainteresowanych, - wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali, osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali określają i uzgadniają między sobą sposób i warunki zamiany, w tym wyznaczają wnioskodawcę zobowiązanego do uregulowania ewentualnych zaległości czynszowych za najem lokalu i przedkładają powyższe uzgodnienia na piśmie właścicielom lokali.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

4. Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie zamiany gdy osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje na bieżąco czynszu i innych opłat za używanie lokalu, dewastuje lokal, wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

§ 34.1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, o ile przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej tymże zasobem oraz względy społeczne.

2. Zamiana na inny wolny lokal, będący w zasobach gminy, może być dokonywana każdorazowo za zgodą Wójta Gminy oraz najemcy po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, na

następujących zasadach:

- a) zawarcie umowy najmu na wskazany przez wynajmującego lokal może nastąpić, jeżeli w wyniku zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od proponowanego do zasiedlenia,
- b) z najemcą zajmującym część lokalu wspólnego można zawrzeć umowę najmu innego lokalu, jeżeli pozostała część lokalu wspólnego zostanie zwolniona, a gmina odzyska cały samodzielny lokal,
- c) pierwszeństwo w zamianie przysługuje osobom niepełnosprawnym i samotnym, które ze względu na wiek i stan zdrowia ubiegają się o zamianę na lokal na niższej kondygnacji.

IX. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 35. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej

80 m² przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- a) wykażą poświadczone dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu,
- b) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny,
- c) ich rodzina składa się co najmniej z 4 osób,
- d) zwolnią dotychczas zajmowany lokal komunalny.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria, lokal może zostać wynajęty każdej innej osobie fizycznej, która spełni co najmniej wymagania ppkt a i b pkt 1 niniejszego paragrafu oraz nie jest właścicielem lokalu lub domu mieszkalnego.

3. Wyboru dokonuje Wójt Gminy stosując powyższe kryteria, po otrzymaniu wniosków osób zainteresowanych.

4. W przypadku wpłynięcia dwóch lub więcej ofert osób, o których mowa w punkcie 2 niniejszego paragrafu objęcie przedmiotowego lokalu zostanie ustalone w drodze przetargu ograniczonego dotyczącego wysokości stawki czynszu.

5. Najniższa stawka czynszu najmu za lokal obowiązuje w wysokości 150% stawki bazowej obowiązującej w zasobach komunalnych.

X. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 36.1. Osoby ubiegające się o najem lokali mieszkalnych lub socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy winny złożyć w Urzędzie Gminy Lipka wnioski wraz z potwierdzonymi danymi dotyczącymi dochodów oraz sytuacji mieszkaniowej.

2. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umów najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawdza czy wnioskodawcy spełniają wymagania i dokonuje kwalifikacji osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu w formie wyrażonej przez siebie opinii.

§ 37.1. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego i socjalnego rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Lipka w drodze zarządzenia.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana jest w celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

3. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej w liczbie 5-6 osób powołuje i odwołuje Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 38.1. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie

lokalu;

- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do list.

2. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez jej przewodniczącego w uzgodnieniu z Wójtem Gminy.

3. Tryb pracy Komisji określa regulamin przez nią uchwalony i zatwierdzony przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia.

4. Techniczną obsługę Komisji prowadzi pracownik Urzędu Gminy.

§ 39.1. Najemca każdorazowo musi uzyskać pisemną zgodę Wójta Gminy na remont lub modernizację lokalu.

2. Nakłady obciążające Gminę, a dokonane przez najemcę winny być rozliczone niezwłocznie po ich dokonaniu i komisyjnym odbiorze z udziałem stron umowy. Ich odliczenie nastąpi z czynszu określonego umową.

3. W przypadku wykonania prac wymienionych w ust. 1 bez uzgodnienia, kwota poniesionych nakładów nie podlega odliczeniu.

§ 40. Najemcy nie wolno podnajmować lokalu mieszkalnego osobom trzecim bez zgody wynajmującego.

§ 41. Zwrot przedmiotu najmu potwierdza się protokołem zdawczo-odbiorczym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego ich używania.

§ 42.1. W stosunku do budynków stanowiących współwłasność gminy:

- 1) udział we wspólnocie jest proporcjonalny do wielkości udziału posiadanych lokali do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali,
- 2) upoważnia się Wójta Gminy do wyznaczenia przedstawiciela do reprezentacji gminy we wspólnocie,
- 3) ustalenia właścicieli lokali w zakresie planowanych remontów przekraczających wysokość dochodów znajdujących się na rachunku finansowym wspólnoty - powinny być podjęte do dnia 30 września każdego roku na rok następny i przekazane do Urzędu Gminy najpóźniej do dnia 10 października.

§ 43.1. Czynsz dzierżawny lokali użytkowych i nieruchomości podlega waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku poprzedzającego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Zmiana czynszu dokonywana jest przez Wynajmującego w terminie do 31 marca roku kalendarzowego w formie pisemnego zawiadomienia.

XI. Inne postanowienia

§ 44.1. Uzależnia się zawarcie umów najmu, z wyjątkiem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umów zawieranych w wyniku wzajemnej zamiany — od wpłacenia przez osobę ujętą w wykazie kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie kosztów z tytułu najmu lokalu w wysokości 1% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Zasady dotyczące ustalenia wysokości kaucji, rozłożenia na raty określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

XII. Przepisy końcowe

§ 45. Wójt Gminy składa Radzie Gminy coroczne sprawozdanie z gospodarowania mieniem komunalnym.

§ 46. W zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych oraz ustawy Kodeks cywilny.

§ 47. Traci moc uchwała nr XXIV/125/05 Rady Gminy Lipka z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lipka.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.