



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 października 2015 r.

Poz. 1707

UCHWAŁA NR IX/47/2015 RADY GMINY KRZESZYCE

z dnia 28 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krzeszyce na lata 2016 – 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594, 645 i 1318, z 2014r., poz. 379 i 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150) Rada Gminy Krzeszyce uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzeszyce na lata 2016 – 2020” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXX/142/09 Rady Gminy w Krzeszycach z dnia 17 września 2009r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszyce na lata 2009 – 2015r.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Dominiczak

Załącznik do Uchwały Nr IX/47/2015

Rady Gminy Krzeszyce

z dnia 28 września 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRZESZYCE na lata 2016 – 2020

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno – organizacyjnych.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Krzeszyce w latach 2015 – 2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Wielkość komunalnych zasobów mieszkaniowych gminy (stan na 30.08.2015r.) wynosi 36 lokali.

Z zasobu mieszkaniowego gminy wydzielono 10 lokali socjalnych.

Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego wynosi 54 m².

Każdego roku ilość substancji mieszkaniowej zmniejsza się poprzez sprzedaż ich najemcom.

Wyjątkiem jest rok 2007 gdzie zasoby gminy zwiększyły się o 9 lokali socjalnych w miejscowości Malta. Lokale te pozyskano w wyniku adaptacji budynku byłej szkoły na lokale mieszkalne.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Krzeszyce w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok 2015 – 36 lokali w tym 10 lokali socjalnych

2016	- 36	- 10
2017	- 35	- 10
2018	- 34	- 10
2019	- 33	- 10
2020	- 32	- 10

W zasobie mieszkaniowym gminy 12 lokali wyposażonych jest w c.o., instalację ciepłej wody i kanalizację.

Ilość lokali odzyskiwanych systematycznie maleje w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, przy czym odzyskuje się najczęściej małe lokale. Maksymalnie można odzyskać jeden lokal na kilka lat.

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Wójt Gminy przedkłada coroczny projekt planu modernizacji i remontów lokali mieszkaniowych w układzie rzeczowym i wartościowym, sporządzany w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu. Projekt obejmuje analizę potrzeb w układzie rzeczowym i wartościowym. Potrzeby w zakresie remontu na rok 2015 zamkną się w kwocie 30 000zł. W dalszych latach obowiązywania programu potrzeby w zakresie remontów bieżących wynoszą:

Rok 2016 – 50 000

Rok 2017 – 50 000

Rok 2018 – 50 000

Rok 2019 – 40 000

Rok 2020 – 40 000

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r., poz. 518 ze zmianami) oraz uchwały Nr XV/87/2012 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 14 maja 2012r. w sprawie określenia zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych oraz zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży i stosowanie umownych stawek oprocentowania i uchwały Nr IV/20/2015 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 03 marca 2015r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/142/09 Rady Gminy w Krzeszycach z dnia 17 września 2009r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszyce na lata 2009 – 2015.

2. Do sprzedaży przeznaczają się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokalu mieszkalnego nr 3 położonego w budynku nr 7 przy ulicy Gorzowskiej w Krzeszycach (Gminny Ośrodek Zdrowia) oraz lokal mieszkalny w budynku szkoły przy ulicy Skwierzyńskiej nr 4 w Krzeszycach.

3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach trwania programu:

Rok	Sprzedaż lokali
2016	1
2017	1
2018	1
2019	1
2020	1

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. W tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu:

czynniki obniżające – brak

a) centralnego ogrzewania

- b) instalacji kanalizacyjnej
- c) instalacji wodnej
- d) w.c. w mieszkaniu
- e) obniża się również ze względu na wysokość pomieszczeń w lokalu

czynniki podwyższające stawki czynszu – występuje:

- a) centralne ogrzewanie
- b) instalacja kanalizacyjna
- c) instalacja wodna
- d) w.c. w mieszkaniu

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Czynsze za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8. Stawki czynszu mieszkaniowego za 1m² powierzchni użytkowej ustala - Wójt Gminy.

9. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchnie balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału oraz piwnic.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

12. W przypadku ulepszenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z pkt. 5.

13. Przed zmianą umowy najmu zmniejszającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 11 i 12.

14. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminy i formę płatności.

Rozdział V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Krzeszyce.

2. Częściami wspólnymi w budynkach mieszkalnych, w których znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, zarządzają zarządcy nieruchomości wybrani przez wspólnoty mieszkaniowe lub ich organy.

3. W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą dochody:

- z czynszu mieszkaniowego – 90%

- z dzierżawy pomieszczeń gospodarczych – 10%

Źródła finansowania w latach 2015 – 2020 ulegać mogą zmianie z uwagi na sprzedaż mieszkań, wzrost czynszów oraz zagospodarowanie pozostałych pomieszczeń przynależnych lokalom mieszkalnym.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty. Planuje się następujące wysokości wydatków w kolejnych latach z podziałem na:

Koszty	2016	2017	2018	2019	2020
Zarządu	14 000	14 000	14 500	14 500	14 500
Remontów, modernizacje	50 000	50 000	50 000	60 000	60000
Remontów części wspólnych	_____	_____	_____	_____	_____
Bieżącej eksploatacji	150 000	160 000	160 000	170 000	170 000

Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków pieniężnych w budżecie Gminy Krzeszyce.

Rozdział VIII

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

Biorąc pod uwagę zły stan techniczny niektórych budynków, gmina tak jak dotychczas przewiduje zbywanie ich w przetargu nieograniczonym, po uprzednim wykwaterowaniu najemców lokali mieszkalnych. W przypadku uznania za celowe wykonanie remontu budynku i lokali mieszkaniowych przewiduje się zaproponowanie dotychczasowym najemcom zmiany na inne lokalne zamienne, a po przeprowadzonym remoncie przeznaczenie tych budynków na cele mieszkalne, szczególnie dla osób oczekujących na wskazanie umowy najmu.

W planowanej sprzedaży przewidziane są również lokale i budynki, których najemcom przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, a którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa. Po zapewnieniu tym najemcom lokalu mieszkalnego, odzyskane lokale będą zbywane – w ten sposób poprawi się warunki mieszkaniowe innych mieszkańców. Warunkiem powodzenia w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie między innymi dotowania, co pozwoli Gminie w oparciu o własny budżet i otrzymaną dotację celową tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.