



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 23 kwietnia 2015 r.

Poz. 1384

UCHWAŁA Nr IV/29/2015 RADY GMINY RADZIEJÓW

z dnia 27 marca 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2015-2019.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 150), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2015-2019 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XX/108/2009 Rady Gminy Radziejów z dnia 18 lutego 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2009-2013.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Andrzej Pawlak

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013 r. poz. 645, 1318; z 2014 r. poz. 379, 1072.

Załącznik do Uchwały Nr IV/29/2015
Rady Gminy Radziejów
z dnia 27 marca 2015 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2015-2019

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym celem Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2015-2019, zwanym dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym przez Gminę zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Radziejów tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 3.1. Działania dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym mają na celu:

- 1) utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym;
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Radziejów, zwana dalej „gminą”.
 2. Program swoim zakresem obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) 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;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4.1. Mieszkaniowy zasób gminy w marcu 2015 r. obejmuje 5 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 3 budynkach, z czego jeden to budynek szkoły, drugi to budynek domu nauczyciela oraz trzeci to budynek po byłej szkole w Szostce. Łączny zasób mieszkaniowy przedstawia poniższa tabela:

Zasób mieszkaniowy Gminy Radziejów							
Lp.	Położenie lokalu: miejscowość, nr domu	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa mieszkań w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny budynku	Sposób zagospodarowania	Uwagi
1.	Bieganowo Nr 9	1	69,30	łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna	średni	Umowa najmu	Szkoła Podstawowa w Bieganowie
2.	Skibin Nr 52	3	157,79	łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna	średni	Umowa najmu	Budynek domu nauczyciela

3.	Szostka Nr 12	1	111,24	łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna	średni	Umowa użyczenia	Budynek po byłej Szkole w Szostce
RAZEM		5	338,33	X	X	X	X

Tab. Nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Radziejów, opracowanie własne.

2. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przez 1945 – 1;
- 2) wybudowane po 1945 – 2.

3. Poszczególne budynki są bieżąco konserwowane i remontowane. Stan substancji mieszkaniowej nie ulega pogorszeniu.

4. Gmina w zasobie komunalnym nie posiada lokali socjalnych.

5. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

Rozdział 3.

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

§ 5. Z uwagi na wiek budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy stan techniczny budynków należy określić jako średni.

§ 6. W latach 2015-2019 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

§ 7. Podstawowym zadaniem gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

§ 8. Dokonanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być dokonywane przez lokatorów, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wynajmującego, w szczególności po ustaleniu zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych, za wyjątkiem indywidualnych przypadków, w których sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz postanowienia Rady Gminy Radziejów w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty.

§ 11. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem opłat niezależnych, ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 12. Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 13. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.

§ 14. 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 najemców – zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 150).

§ 15. Czynsz, o którym mowa w § 11, składać się będzie z czynszu bazowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego w następujący sposób:

1. Czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) instalacja wodno-kanalizacyjna – 30%;
- 2) instalacja wodno-kanalizacyjna i CO – 40%;
- 3) łazienka w lokalu mieszkalnym – 30%;

2. Czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 10%;
- 2) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej i CO – 20%;
- 3) brak łazienki w lokalu mieszkalnym – 10%.

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

§ 17. Najemca zobowiązany jest również do uiszczania pozostałych opłat (tj. woda, energia elektryczna, odpady, ciepło), oprócz czynszu podstawowego uwzględniającego czynniki podwyższające i obniżające.

Rozdział 6.

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

§ 18. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

§ 19. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniem czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 20. Źródłem finansowanie gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne

§ 21. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

Rozdział 8.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 22.1. Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od:

- 1) wysokości stawek czynszu;
- 2) możliwości dofinansowanie z dochodów gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskania środków z innych źródeł;
- 3) zmniejszenia zasobu mieszkaniowego z racji sprzedaży lokali oraz budynków;
- 4) kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na które składają się: wydatki na bieżącą konserwację, przeglądy techniczne, ubezpieczenie budynków, koszty remontów i modernizacji.

2. Realizacja określonych zadań inwestycyjnych w poszczególnych latach uzależniona będzie od posiadanych na ten cel środków finansowych i zapisów w uchwale budżetowej.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 23.1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób;
- 3) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali oraz obsługą finansową w zakresie poboru należności.

2. W latach 2015-2019 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu. Budynki znajdują się w stanie technicznym – średnim.