



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 3 lutego 2017 r.

Poz. 585

UCHWAŁA Nr XXV/139/2017 RADY GMINY W JEZIORACH WIELKICH

z dnia 30 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2017-2022

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1679, poz. 1948) oraz art. 7 ust. 2 i 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 (Dz.U. z 2016 r. poz.1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2017-2022, zwany dalej „Programem”, w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeziora Wielkie.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeziora Wielkie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jeziorach Wielkich.

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

Zastępca Przewodniczącego
Rady Gminy
Aneta Bemke

Załącznik do Uchwały Nr XXV/139/2017
Rady Gminy w Jeziorach Wielkich
z dnia 30 stycznia 2017 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2017 -2022

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jt. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610). W tym celu gmina wykorzystuje posiadane zasoby oraz może tworzyć nowe zasoby mieszkaniowe.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2017-2022 konkretyzuje cele i wytycza podstawowe kierunki działania Gminy w tym zakresie. Realizacja Programu winna zapewnić zachowanie wartości użytkowej i funkcjonalnej składnika majątkowego Gminy jakim jest posiadany zasób mieszkaniowy oraz przyczynić się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych miejscowej społeczności.

Rozdział 1.

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie wchodzi 6 lokali mieszkalnych, których zestawienie stanowi Tabela nr 1, w tym:

- 3 lokale mieszkalne zlokalizowane są w 2 budynkach stanowiących współwłasność Gminy Jeziora Wielkie, (Siedlimowo, Rzeszyn),
- 2 lokale mieszkalne zlokalizowane są w 2-ch budynkach stanowiących własność Gminy Jeziora Wielkie (Dobsko i Gaj),
- 1 lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku szkoły podstawowej, stanowiącym własność Gminy Jeziora Wielkie(Wójcin)

Tabela nr 1. Wykaz lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Jeziora Wielkie

L,p	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokalu	Wyposażenie techniczne lokalu/lokali	Stan techniczn lokalu*
1	Siedlimowo (budynek po szkole podstawowej)	2	50,90 m ² 58,30 m ²	Instalacje: elektryczna, co, wod.-łazienka i wc.	dobry
2	Gaj (budynek mieszkalno - usługowy	1	37,0 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan.,	zły
3	Wójcin (budynek szkoły podstawowej)	1	47,33 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o. łazienka i wc.	dobry
4	Dobsko (bud. mieszkalno-usługowy)	1	30,02 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.kan, łazienka z wc	dobry
5	Rzeszyn (budynek po byłej szkole)	1	55,64 m ²	Instalacje: elektryczna, c.o. wod-kan, łazienka z wc	dobry

* zły, dostateczny, dobry, bardzo dobry

2. Posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy jest w pełni wykorzystany (1 lokal jest zamieszkały na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, 4 lokale socjalne zamieszkałe są na podstawie umowy najmu zawartej na czas określony, 1 lokal - pustostan).

3. W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy. Z uwagi na nałożony ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom o niskich dochodach, powinno się rozważyć możliwość pozyskania środków finansowych z przeznaczeniem na zwiększenie ilości lokali socjalnych, poprzez budownictwo i adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu. Podstawowym ograniczeniem budowy i adaptacji nowych lokali mieszkalnych będzie ograniczenie finansowe budżetu Gminy.

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego ulegnie zmniejszeniu, w związku z planowanym przeznaczeniem lokalu mieszkalnego na powiększenie metrażu świetlicy wiejskiej w miejscowości Gaj.

5. Pozyskiwanie lokali socjalnych może następować poprzez wydzielanie mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, z chwilą ich zwolnienia przez dotychczasowych najemców.

6. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej, mieszkaniowej i materialnej, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich ww. osobom.

Rozdział 2.

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

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których okres użytkowania przekracza 30 lat, a ich stan techniczny wymaga ponoszenia ciągłych nakładów na remonty.

2. Przy kwalifikowaniu lokali do remontu, brany będzie pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynków i lokali, określony podczas okresowych przeglądów technicznych.

3. W celu poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, wykonywane będą remonty i konserwacje zapewniające poprawę bezpieczeństwa najemców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją.

4. W trakcie obowiązywania przyjętego Programu przewiduje się prowadzenie innych robót remontowych i modernizacyjnych, aniżeli ujęte poniżej, a także przesunięcie planowanych do realizacji robót w poszczególnych latach, co wynikać może z bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz potrzeb ich użytkowników.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

W prognozowanym okresie nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawka bazowa czynszu na lokale położone poza miejscowością Jeziora Wielkie wynosi 90% stawki bazowej określonej przez Wójta Gminy zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy.

2. Wprowadza się obniżenie stawek określonych w ust. 1 ze względu na następujące czynniki:

- a) brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła nie będącego własnością najemcy – 10% obniżki stawki bazowej czynszu,
- b) mieszkanie na poddaszu – 10% obniżki stawki bazowej czynszu,
- c) brak wc w lokalu – 5% obniżki stawki bazowej czynszu,
- d) brak łazienki i kanalizacji w lokalu – 10% obniżka stawki bazowej czynszu.

3. Dla lokali socjalnych ustala się stawkę czynszu w wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

4. Stosowanie współczynników zwiększających stawkę czynszu za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie:

- a) jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz,
- b) w razie nie zwrócenia wartości ulepszenia w lokalu, najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.

5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lub pogorszenia się ogólnego stanu technicznego budynku, Gmina zobowiązana jest do stosownej obniżki czynszu po uwzględnieniu ww. czynników obniżających.

6. Przyjmuje się możliwość okresowego obniżenia maksymalnie o 20% wysokości czynszu najmu lokalu, na wniosek najemcy, pod warunkiem, że najemca nie posiada uprawnień do dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty określonej w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013, poz.734 z późniejszymi zmianami). Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 5.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Jeziora Wielkie.

2. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach obowiązywania Programu będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

2. Z uwagi na niewielkie wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, przyjmuje się, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego powinny być pokrywane również z innych dochodów budżetu Gminy.

3. Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z budżetu Państwa;
- 2) fundusze Unii Europejskiej;
- 3) kredyty komercyjne;
- 4) inne źródła finansowania.

4. Planowane wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz wysokość środków z budżetu Gminy, niezbędnych na utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego, w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawia Tabela nr 3.

Tabela nr 3 - Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego

Lata	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zł	Inne dochody budżetu Gminy zł	Ogółem zł
2017	3000	0	3000
2018	3100	0	3100
2019	3200	0	3200
2020	3300	0	3300
2021	3400	0	3400
2022	3500	0	3500

Rozdział 7.

Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy uwarunkowana będzie wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz możliwościami finansowymi budżetu Gminy. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach, określana będzie corocznie

w uchwale budżetowej, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych. Prognozowaną wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4 - Wysokość wydatków w latach 2017-2022

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Bieżąca eksploatacja	3000	3100	3200	3300	3400	3500
2	Remonty i modernizacje lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	0	10000	0	0	0	0
3	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

1. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości stosowania zamiany lokali (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzania remontów czy modernizacji. W związku z powyższym ewentualne prace mogą być prowadzone z okresowym wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania.

2. Zakłada się realizację następujących działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) monitorowanie oraz weryfikację zawartych umów najmu, w związku z przesłankami art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) w związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów budynków i lokali celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym;
- 3) pozyskiwanie nowych lokali poprzez adaptację budynków lub pomieszczeń stanowiących własność Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne;
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 5) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.