



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22 czerwca 2015 r.

Poz. 1926

UCHWAŁA NR VII/53 /15 RADY GMINY RZECZENICA

z dnia 14 maja 2015 r.

w sprawie wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczenica na lata 2015-2020 r. „

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Tekst jednolity Dz. U z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst Jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Rada Gminy Rzeczenica uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rzeczenica na lata 2015 – 2020, w brzmieniu określonym w załączniku

do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczenica.

§ 3. Traci moc Uchwała NR III/19/98 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 29 grudnia 1998 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskie.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szadzewicz

Załącznik do Uchwały Nr VII/53 /15
Rady Gminy Rzeczenica
z dnia 14 maja 2015 r.



Gmina Rzeczenica

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY RZECZENICA
NA LATA
2015-2020**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach;
- c) planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczenica;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;

- e) 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;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) wysokość wydatków w kolejnych latach,
- h) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Podstawa prawna opracowania: Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczenica.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rzeczenica obejmuje ogółem 21 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, jak również użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami lub wspólnotami mieszkaniowymi w tym:

1) wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy:

Lp.	Miejscowość	nr budynku	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1.	Gwieździn	25	1	43,16
2.	Rzeczenica	Wybudowanie 8	1	66,85
3.	Pieniężnica	56	1	81,98
4.	Brzezie	ul. Koszalińska 75c	2	115,30
5.	Międzybórz	15	1	68,00
	Razem:		6	375,29

2) wykaz lokali mieszkalnych w budynkach użytkowych i użyteczności publicznej (szkoły , przedszkola ,dom kultury) - stanowiące własność gminy;

Lp.	miejscowość	Ulica Nr budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
6.	Międzybórz	18a	1	65,72
7.	Międzybórz	18	1	70,18
8.	Breńsk	5	2	105,09
9.	Brzezie	ul. Koszalińska 31	1	47,28
	Razem		5	288,27

3) wykaz lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych;

Lp.	Miejscowość	Ulica nr budynku	Ilość mieszkań stanowiących własność Gminy	Ilość mieszkań stanowiących własność prywatną	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
10.	Międzybórz	8	1	2	55,62
11.	Rzeczenica	ul. Człuchowska 10	2	4	88,16
12.	Rzeczenica	Wybudowanie 17/2	1	1	53,00
13.	Pieniężnica	41 m 3	1	3	54,90
14.	Pieniężnica	39 m 2	1	3	54,90
15.	Pieniężnica	59	1	1	41,76
16.	Brzezie	ul. Koszalińska 38	1	1	65,96
17.	Brzezie	ul. Koszalińska 65 c	1	5	51,30

18.	Brzezie	ul. Koszalińska 65A/5	1	5	62,30
19.	Przeręba 2	2	1	3	93,10
	Razem:		11		621,00

4) zestawienie ogólne lokali mieszkalnych;

Ilość budynków	19
w tym:	22
lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy	
Powierzchnia lokali mieszkalnych	1284,56

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast przejmowanie lub wykup mieszkań od innych jednostek oraz adoptacje lokali użytkowych na mieszkania spowodują nieznaczny jego wzrost.

Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się utrzymywać na tym samym poziomie.

4. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne, realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa,
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, powierzchni po lokalach użytkowych i użyteczności publicznych) na lokale mieszkalne i socjalne,
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
- 4) przejęcie budynków i lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
- 5) wykup od osób prywatnych, zakładów pracy lub instytucji.

5. Należy spodziewać się zapotrzebowania na lokale socjalne. Szacuje się, że w latach 2015-2020 zapotrzebowanie na lokale socjalne wyniesie 2 rocznie.

Stan ten może wynikać nie tylko z rosnącego zubożenia części mieszkańców Gminy, ale przyjętych rozwiązań prawnych. Można spodziewać się, że w przyszłości z roszczeniami odszkodowawczymi wobec gminy wystąpią właściciele, wobec których gmina nie wywiąże się z obowiązku dostarczenia uprawnionym lokalu socjalnego.

6. Na dzień dzisiejszy Gmina nie posiada żadnego lokalu socjalnego. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Na dzień dzisiejszy Gmina jest zobowiązana do uiszczania, co miesięcznego odszkodowania na rzecz Nadleśnictwa Czarne Człuchowskie za brak wskazania lokalu socjalnego

kwoty w wysokości 283,52 zł. Należy spodziewać się kolejnych wyroków o eksmisję

i zobowiązanie Gminy do wskazania lokali socjalnych jak również wypłat kolejnych odszkodowań. W obecnej chwili na realizację dostarczenia lokalu socjalnego oczekują trzy rodziny.

7. W celu prawidłowej i skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach.

§ 3. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematycznie szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania przez najemców, a także przede wszystkim, wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.

3. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczenica z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej działań zaplanowanych w latach 2015 – 2020.

Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych
ul. Człuchowska 10	Utworzenie dwóch lokali mieszkalnych z lokalu oznaczonego nr 6, udział w kosztach remontu części wspólnych oraz uczestniczenie w wymianie pokrycia dachu. Uzupełnienie brakującej elewacji i tynków, rynien spustowych i innych prac związanych z wymianą dachu.
Pieniężnica 59 Lokale i budynki stanowiące własność Gminy - koszty remontów bieżących	Remont pokrycia dachowego, naprawa kominów, naprawy bieżące, remonty związane z utrzymaniem budynków w należyтым stanie technicznym wynikające z używania (naprawy kominów, klatek schodowych, wymiana okien i inne)
Lokale i budynki stanowiące własność gminy – koszty remontów bieżących	Naprawa kominów i pokrycia dachowego. Remonty związane z utrzymaniem budynków w należyтым stanie technicznym wynikające z używania (naprawy kominów, klatek schodowych, wymiana okien) oraz naprawy bieżące. Zapewnienie sprawnie działających instalacji wodociągowej kanalizacyjnej, energetycznej, ochrona ppoż. i inne.

Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji.

W przypadku braku środków remonty nie będą prowadzone.

4. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczne instalacje elektryczną itp.
- 2) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim lokali oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

W dużej mierze stan techniczny budynków wynika z zaawansowanego wieku, jak również wskutek wieloletniej eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przegląd stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne do realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogłyby zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

6. Powyższy zakres robót nie uwzględniający wykonanie w całości występujących potrzeb uzależniony jest od posiadanych i możliwych do uzyskania środków finansowych. Niemożliwym jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów i stąd też koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających

z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowych.

Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.

7. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest Wójt Gminy Rzeczenica, zarządca lub administrator budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczenica .

§ 4. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczenica planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Rzeczenica w latach 2015-2020 po około 3-4 lokale rocznie, tym nie mniej faktyczna ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z podjętych Uchwał Rady Gminy Rzeczenica.

- 1) Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony. Najemcy otrzymywać będą pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży, oraz ofertę nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku.
- 2) W razie nie złożenia wniosku o nabycie lokalu w wyznaczonym terminie od daty otrzymania ofert Wójta Gminy, lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczenica odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Rzeczenica.

3. Sprzedaży podlegają budynki i lokale mieszkalne w zasobach komunalnych Gminy z wyłączeniem lokali socjalnych i lokali zadłużonych.

4. Gmina Rzeczenica może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

5. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, mogą być stosowane bonifikaty.

6. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Rzeczenica może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie

ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 5. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkalnego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczenica wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz winien obejmować m.in.: podatek od nieruchomości, koszty zarządzania

i administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, opłaty publiczno-prawne i inne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych

z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

4. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015–2020, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego a wpływy

z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniały również pozyskanie środków na remonty.

5. Opłaty związane z dostawą wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych rozliczane mogą być bezpośrednio pomiędzy najemcą a dostawcą tych mediów i usług. Ponadto rozliczenie może być dokonywane przez Wynajmującego za dostarczenie ciepłej wody i ogrzewania z kotłowni wspólnej wyliczonej na podstawie kalkulacji kosztów centralnego ogrzewania sporządzanego na koniec roku kalendarzowego.

§ 6. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczenica ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za tymczasowe mieszkania,
- 4) czynsz wolny.

§ 7. Z uwagi na niską stawkę bazową czynszu wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty. Planuje się ją zwiększać w kolejnych latach poprzez podniesienie stawki bazowej.

- 1) Ustanawia się stawkę bazową czynszu na kwotę 2,50 zł za 1 m² miesięcznie, w kolejnych latach obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową.
- 2) Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalać będzie Wójt Gminy Rzeczenica z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia.
- 3) Stawka czynszu wzrastać może stopniowo raz w roku na podstawie Zarządzenia Wójta Rzeczenica. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczenica za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Rzeczenica w drodze Zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, stosując się do wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

§ 8. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i za tymczasowe pomieszczenia – ustala Wójt Gminy Rzeczenica z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

- 1) Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rzeczenica.
- 2) Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustalona jest zgodnie z zapisami ust. 2 niniejszego paragrafu.
- 3) Czynsz wolny, o którym mowa w § 6 pkt. 4 wynosi 3% wartości odtworzeniowej budynku.
- 4) Zmiana wysokości czynszu o którym mowa następować może nie częściej niż raz w roku, w oparciu o wysokość odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej budynku, wyliczona przy zastosowaniu wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na terenie województwa, ogłaszanego przez Wojewodę Pomorskiego.

§ 9. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie w pełnym standardzie wyposażone w centralne ogrzewanie z łazienką, WC i ciepłą wodą – nie ulega obniżeniu;

- 2) mieszkanie w pełnym standardzie bez ciepłej wody – ulega obniżeniu o 5 %,
- 3) mieszkanie z łazienką, w c - bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody – ulega obniżeniu o 10 % ,
- 4) mieszkanie tylko z w c lub łazienką – ulega obniżeniu o 15% ,
- 5) mieszkanie tylko z instalacją wodno – kanalizacyjną – ulega obniżeniu o 20 % ,
- 6) mieszkanie bez instalacji wodno kanalizacyjnej o najniższym standardzie- ulega obniżeniu o 35%.

3. Miesięczną stawkę czynszu obniża się do 25 %

- a) w budynkach usytuowanych w znacznej odległości od zwartej zabudowy miejscowości i siedlisk,
- b) w budynkach o dużym stopniu zużycia technicznego, dawno nie remontowanych.

Obniżki określone w podp. a i b łącznie nie mogą przekroczyć 25 % miesięcznej stawki.

§ 10. Należy ponadto ustalić, że budynki o bardzo złym stanie technicznym wymagające kapitalnego remontu, na które gmina nie ponosiła żadnych kosztów związanych z remontem czy też utrzymanie w należytych stanie technicznych, mogą być zwolnione z czynszu w zamian za doprowadzenie budynku do należytego stanu technicznego. Wójt Gminy ma prawo do odstąpienia z czynszu w zamian za przystąpienie najemcy do wykonania niezbędnych prac remontowych umożliwiających bezpieczne dalsze korzystanie z lokalu.

§ 11. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody Wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

§ 12. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 13. Polityka czynszowa ma również zastosowanie do budynków gospodarczych (szopy, stodoły itp.) przynależnych do lokali mieszkalnych, które zwalnia się z czynszu za korzystanie z zastrzeżeniem, że w budynkach tych nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

§ 14. Do powierzchni użytkowej mieszkania nie wlicza się - balkonu, tarasu, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na opał - zgodnie z ar 2 pkt. 7 wyżej powołanej ustawy.

§ 15. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rzeczenica. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Wójt Gminy Rzeczenica w drodze Zarządzenia. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

§ 16. 1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.

3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w pkt. 1

i 2 powinien być sporządzony protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę czynszu.

§ 17. 1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 50 % za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

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. 1. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy zarządza Wójt Gminy Rzeczenica.

2. Czynności zarządzania zasobem mieszkaniowym w granicach ustalonych przez Wójta Gminy mogą być powierzone podmiotom utworzonym w tym celu przez Gminę, z możliwością zlecenia firmom zewnętrznym możliwych do wyodrębnienia jednolitych rodzajowo i specjalistycznych czynności z zakresu obsługi nieruchomości.

3. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Rzeczenica obejmuje zasób mieszkaniowy oraz obowiązki Gminy jako właściciela niewyodrębnionych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Zarządzanie polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno finansowej,
- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości, lokali i części wspólnych prowadzenie spraw związanych z najmem lokali,
- zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne,
- naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne,
- dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług
- dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
- organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców,
- przyjmowanie, ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami
- prowadzenie imiennych kartotek najemcy w zakresie naliczanego czynszu lub opłat oraz dokonywania wpłat, jak również występujących zaległości i nadpłat.
- przyjmowanie wpłat od najemców,
- podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu, wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji,
- prowadzenie kontroli administrowanych lokali w zakresie ewentualnych pustostanów
- prowadzenie i aktualizowanie ewidencji lokali z uwzględnieniem powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz prowadzenie teczek czy kartotek powierzchni budynków,
- sporządzanie sprawozdań w zakresie gospodarki lokalowej i współpraca z Głównym Urzędem Statystycznym,
- nadzór nad stanem technicznym budynków w częściach wspólnych przez kontrolę w zakresie przepisów Ustawy o własności lokali i mieniem właściciela nad czynnościami zarządcy wspólnot mieszkaniowych w zakresie utrzymania stanu technicznego części wspólnych,
- usuwanie awarii w zakresie obciążającym właściciela,
- sporządzenie zestawienia robót remontowych lokali przekraczających czynności konserwacji, oraz ocena pożądanego remontu.
- współpraca z Zarządcami sprawującymi zarząd wspólnotami mieszkaniowymi i zawieranie nowych umów.

§ 19. Rada Gminy Rzeczenica wyznacza z mieszkaniowego zasobu Gminy lokal socjalny w miejscowości Olszanowo nr budynku 3. Wójt Gminy Rzeczenica założy ewidencję dla wyodrębnionego lokalu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 20. 1. W latach 2015- 2020 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) środki przewidziane w budżecie Gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów,
- 3) środki pozyskane z innych źródeł,

2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowe ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli, utworzonego regulaminu wspólnoty mieszkaniowej.

Fundusz remontowy wspólnoty może być utworzony po podjęciu uchwały współwłaścicieli i określeniu potrzeb remontowych.

3. Koszty ewentualnej budowy nowego budynku lub modernizacja budynku użytkowego na lokal mieszkalny będzie finansowana z budżetu gminy, ewentualnie z udziałem pozyskaniem dotacji celowej z budżetu Państwa lub zasięgnięciu na ten cel kredytu.

Pozostałe środki i wysokość dotacji w poszczególnych latach będzie dostosowana do możliwości finansowych Urzędu Gminy.

§ 21. Czynnosc może być obniżony przez wynajmującego na lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek najemcy, o ile dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy poziomu określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 22. Planowane wydatki, w kolejnych latach ze środków uzyskanych z czynszów nie są wystarczające na pokrycie potrzeb związanych z planowaniem kapitalnych remontów i utrzymaniem lokali, dlatego planuje się podniesienie stawki bazowej czynszu.

§ 23. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z wykwaterowaniem lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Rozdział 9.

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

§ 24. 1. Innymi działaniami gminy mającymi na celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego poprzez przygotowanie terenów budowlanych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę (drogi, sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna)
- 3) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.
- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 5) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 6) Najemca według zasad określonych odrębną uchwałą może korzystać z ulg i bonifikat przy zakupie zajmowanego przez siebie lokalu bądź budynku,

- 7) na wniosek najemcy może być dokonana zamiana zajmowanego lokalu na lokal mniejszy bądź o niższym stanie darcie technicznym,
- 8) **p** ozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.

§ 25. Traci moc Uchwała NR III/19/98 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 29 grudnia 1998 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.