DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 15 stycznia 2016 r.

Poz. 538

Elektronicznie podpisany przez:
Monika Majsak-Białczyk; MUW
Data: 2016-01-15 15:11:57

UCHWAŁA NR XVI/121/15
RADY GMINY NIEDŹWIEDŹ

z dnia 29 grudnia 2015 roku

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niedźwiedź na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) 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 (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) **Rada Gminy uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niedźwiedź na lata 2016 – 2020" w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XVI/114/11 Rady Gminy Niedźwiedź z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie: zasad polityki czynszowej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedźwiedź.

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

Przewodniczący Rady Gminy Niedźwiedź
Edward Krzysztofiak

Załącznik do Uchwały Nr XVI/121/15
Rady Gminy Niedźwiedź
z dnia 29 grudnia 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEDŹWIEDŹ

NA LATA 2016 – 2020

Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został mocą art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

Program uwzględnia zadania gminy założone ustawą i jest kontynuacją działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej czyli zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program został opracowany na 5 lat.

Istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem poprzez utrzymanie jego stanu na dobrym poziomie technicznym.

Rozdział 2.
WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale w budynku:

a) Domu Nauczyciela położonego na działce ewidencyjnej nr 1053/1;

b) Przedszkola w Porębie Wielkiej położonego na działce ewidencyjnej nr 801;

c) Szkoły w Porębie Wielkiej położonej na działce ewidencyjnej nr 803;

d) Szkoły w Koninie położonej na działce ewidencyjnej nr 4256;

e) Domu Ludowego w Niedźwiedziu położonego na działce ewidencyjnej nr 1061/1.

2. Według stanu na dzień 31 października 2015 r. mieszkaniowy zasób gminy obejmował 15 lokali, których wielkość przedstawiała się następująco:

Lokalizacja	**Liczba budynków**	**Liczba lokali**	**Numer lokalu**	**Powierzchnia lokalu w m^2**	**% udział gminy we własności**
Dom Nauczyciela	1	8	1	50	100 %
			2	51	
			3	45	
			4	40	
			5	47	
			6	50	
			7	45	
			8	37	
Przedszkole w Porębie Wielkiej	1	3	1	33,26	
			2	52	
			3	87,77	
Szkoła w Porębie Wielkiej	1	2	1	47	
			2	47	
Szkoła w Koninie	1	1	1	94	
Dom Ludowy w Niedźwiedziu	1	1	-	-	
RAZEM	**5**	**15**	**-**	**726,03**	

Z lokali tych wyodrębniono 1 lokal w Domu Ludowym w Niedźwiedziu, na który składają się: 3 pokoje, 2 łazienki, 1 korytarz, 1 kuchnia i nadano mu status „mieszkania chronionego", zgodnie z Uchwałą Nr IV/20/15 Rady Gminy Niedźwiedź z dnia 27.01.2015 r.

Przyznawane jest ono osobie, która ze względu na trudną sytuację życiową, niepełnosprawność lub chorobę potrzebuje wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymaga usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki w szczególności osobie z zaburzeniami psychicznymi, osobie opuszczającej pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich, a także cudzoziemcowi, który uzyskał w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą – może być przyznany pobyt w mieszkaniu chronionym.

Każdy z budynków posiada pełne wyposażenie techniczne (tj. woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna). Każdy lokal posiada łazienkę i niezależną instalację centralnego ogrzewania. Stan techniczny budynków jest dobry.

Rozdział 3.
SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, PLANOWANE REMONTY I MODERNIZACJE

§ 3. Zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Niedźwiedź.

W przypadku odzyskania lokali do dyspozycji, zostaną one przeznaczone dla osób oczekujących i spełniających warunki do ich otrzymania.

§ 4. Nie prognozuje się kapitalnych remontów w latach 2016 - 2020. Jeśli zajdzie taka konieczność, remonty i modernizacje lokali będą prowadzone na bieżąco w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4.
ANALIZA POTRZEB I ZASADY GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 5. Istnieje potrzeba powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego w szczególności potrzeba mieszkań socjalnych i tymczasowych. Wynika to z ilości składanych wniosków oraz prowadzonej listy osób oczekujących na przydział takich lokali.

Rozdział 5.
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ, WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU ORAZ DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 6. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwala jej rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki ustala stawkę bazową czynszu. Stawka bazowa czynszu ustalona dla powierzchni użytkowej mieszkania. Stawka czynszu za lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu.

Czynsz obejmuje: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty lokali i pomieszczeń wspólnego użytkowania, koszty utrzymania czystości i zieleni wraz z infrastrukturą wokół budynku oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w budynku w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną, oraz opłaty publiczno-prawne.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i części przynależnych do lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy, a także opłat za korzystanie z anteny zbiorczej, domofonu, oraz opłat za wodomierz i energię elektryczną w pomieszczeniach piwnicznych, w przypadku istnienia w/w instalacji w budynku.

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla mieszkaniowego zasobu gminy:

1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego,

2) czynsz za najem lokalu socjalnego,

3) czynsz nie przekraczający 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Szczegółowe zasady polityki czynszowej w szczególności wysokość stawek czynszowych, realizowane są zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

3. Istnieje możliwość zaliczenia kosztów nakładów wykonanych w lokalu przez Najemcę za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego i na warunkach określonych w stosownej umowie.

4. W przypadku wykonania nakładów w lokalu, od następnego miesiąca po ich wykonaniu lub stwierdzenia tego faktu przez Wynajmującego naliczany jest czynsz według stawki uwzględniającej wartość użytkową lokalu.

§ 8. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Niedźwiedź ustalane są przez Wójta Gminy Niedźwiedź z uwzględnieniem zasad polityki czynszowej, określonych w niniejszym programie, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 9. Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 14 nie mogą być zmieniane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 10. 1. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy Niedźwiedź określa wg metody średniej stawki zwanej dalej „stawką bazową", ustalanej przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających związanych ze standardem lokalu.

2. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

3. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie połowie najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Położenie budynku

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- budynki obejmujące obręby wiejskie Konina, Podobin, Poręba Wielka -10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- budynki zlokalizowane w obrębie wsi Niedźwiedź +10%

2) Położenie lokalu:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- mieszkanie usytuowane na I piętrze +10%

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- brak wc lub łazienki -10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- instalacja centralnie ciepłej wody +10%
- instalacja gazowa lub kuchnia elektryczna +10%
- instalacja centralnego ogrzewania +10%

4) Ogólny stan techniczny budynku

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- zły stan techniczny -10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- dobry stan techniczny budynku +10%
- bardzo dobry stan techniczny budynku +20%

§ 11. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości 1/30, 3% wartości odtworzeniowej lokalu, za każdy dzień bezumownego zajmowania lokalu.

§ 12. Czynsz z najmu i innych opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Niedźwiedź płacony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca do kasy Wynajmującego lub na wskazany przez Wynajmującego rachunek, a w indywidualnych przypadkach w terminach wynikających z zawartej umowy najmu.

§ 13. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski Najemców lokali o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych, przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.

§ 14. 1. Podwyżka stawek czynszowych jest dokonywana przez Wójta w drodze zarządzenia.

2. Zmiana stawek jest dokonywana w formie 3 miesięcznego wypowiedzenia licząc od końca miesiąca kalendarzowego w którym wydano zarządzenie o którym mowa w ust. 1.

3. Podwyżka stawek bazowych w latach 2016 - 2020 następuje według zasad określonych w tabeli nr 1:

Stawka	**Dotychczasowy czynsz w zł**	**Czynsz w zł w latach**				
		2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
bazowa	5,12	6,12	7,12	8,12	9,12	10,12
w tym max	9,22	10,22	11,22	12,22	13,22	14,22
w tym min	3,56	4,56	5,56	6,56	7,56	8,56
za lokal socjalny	1,78	2,28	2,78	3,28	3,78	4,28
3% wartości odtworzeniowej lokalu	-	9,73	-	-	-	-

TABELA NR 1: Roczny wzrost stawek czynszu w Gminie Niedźwiedź w latach 2016-2020.

4. Nakłady ponoszone przez Gminę na trwałe ulepszenie lokali, zwiększające ich wartość użytkową, będą wliczane do czynszu za lokal, na zasadzie zwiększenia kwoty czynszu o kwotę równą 10% nakładów poniesionych przez Gminę na trwałe ulepszenie lokalu zwiększającego jego wartość użytkową, aż do ich pełnego zwrotu.

5. Zwiększenie czynszu z przyczyn określonych w ust. 4 może nastąpić ponad stawkę maksymalną wynikającą z 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 6.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 15. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach.

Rozdział 7.
FINANSOWANIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 16. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, wpływy ze sprzedaży mieszkań i inne dochody gminy.

Rozdział 8.
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM

ZASOBEM GMINY

§ 17. W najbliższych latach nie przewiduje się remontów kapitalnych, jedynie jeśli zajdzie taka konieczność remonty bieżące.

TABELA NR 2: Przewidywane kwoty na remonty bieżące w latach 2016 – 2020.

Rok	2016	2017	2018	2019	2020
Planowana kwota na remonty bieżące (w zł)	1000	1000	1100	1100	1200

Rozdział 9.
INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 18. 1. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.

2. Realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.

3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.