

**UCHWAŁA NR XXII/166/13
RADY GMINY JASIONÓWKA**

z dnia 30 października 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2019” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Tadeusz Snarski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014–2019**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Ustala się wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Lokalizacja lokali	Pow. użytkowa lokali		Wyposażenie techniczne lokali w:					Stan techniczny lokali
		Socjalne	Pozostałe	Elektr.	Bież. woda	Kan.	c.o.	c.w.u.	
1	Jasionówka, ul. Rynek 19/1	-	61,51	+	+	+	+	-	dobry
2	Jasionówka, ul. Rynek 19/2	-	48,34	+	+	+	+	-	dobry
3	Jasionówka, ul. Rynek 19/3	-	56,30	+	+	+	+	-	dobry
4	Jasionówka, ul. Rynek 19/4	-	50,00	+	+	+	+	-	dobry
5	Jasionówka, ul. Rynek 19/5	-	47,47	+	+	+	+	-	dobry
6	Jasionówka, ul. Rynek 19/6	-	37,60	+	+	+	+	-	dobry
7	Jasionówka, ul. Rynek 19/7	-	35,60	+	+	+	+	-	dobry
8	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/1	-	75,36	+	+	+	+	-	średni
9	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/2	-	35,73	+	+	+	+	-	dobry
10	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/3	-	38,20	+	+	+	+	-	dobry
11	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/4	-	86,85	+	+	+	+	-	średni
12	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/5	-	35,50	+	+	+	+	-	dobry
13	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/6	-	62,09	+	+	+	+	-	średni
14	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21A/1	-	86,23	+	+	+	+	-	dobry
15	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21A/2	-	66,34	+	+	+	+	-	dobry
16	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21A/3	-	64,03	+	+	+	+	-	dobry
17	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21A/4	-	88,14	+	+	+	+	-	dobry

2. Stan budynków / lokali oznacza:

- 1) bardzo dobry – nie zachodzi potrzeba dokonania remontu;
- 2) dobry – zachodzi potrzeba dokonania niewielkiego remontu, drobnych napraw;
- 3) średni - zachodzi potrzeba dokonania remontu;
- 4) zły - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego lub wyburzenia.

3. Łącznie w zasobach mieszkaniowych Gmina Jasionówka posiada 17 lokali mieszkalnych w 3 budynkach:

- 1) budynek Urzędu Gminy w Jasionówce – 7 lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej 336,82 m²;
- 2) budynek dawnej szkoły w Jasionówce – 6 lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej 333,73 m²;
- 3) budynek przedszkola w Jasionówce – 4 lokale mieszkalne o powierzchni łącznej 304,74 m².

4. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez gminę w drodze:

- 1) zakupu kontenerów / barakowozów mieszkalnych;
- 2) wynajmu lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom uprawnionym.

5. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się 11 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na najem związany ze stosunkiem pracy.

6. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

<i>Rok</i>	<i>Liczba lokali mieszkalnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali</i>	<i>Liczba lokali socjalnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali</i>
2014	17	975,29	1	25
2015	17	975,29	1	25
2016	17	975,29	1	25
2017	17	975,29	1	25
2018	17	975,29	1	25
2019	17	975,29	1	25

7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są i będą dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali. Ze względu na to, że lokale mieszkalne znajdują się w budynku administracyjnym i budynkach oświatowych dopuszcza się finansowanie koniecznych remontów z budżetu gminy.

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

§ 2. 1. Wykaz planowanych remontów:

- 1) wymiana części stolarki okiennej (budynek urzędu gminy oraz dawnej szkoły) – w latach 2015-2016;
- 2) termomodernizacja oraz wymiana instalacji kanalizacyjnej (budynek przedszkola) - w latach 2016-2017;
- 3) wymiana instalacji elektrycznej (budynek dawnej szkoły) – w latach 2017-2018;
- 4) wymiana instalacji elektrycznej (budynek urzędu gminy) - w latach 2018-2019.

2. Remonty budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

3. Na bieżąco wykonywane będą pilne remonty lokali mieszkalnych w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

4. Okresowo będzie dokonywana ocena stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a na jej podstawie – analiza potrzeb w zakresie remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wraz z zestawieniem zakresu robót i środków niezbędnych do ich wykonania.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. W latach 2014-2019 planuje się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zależności od złożonych wniosków.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu, w szczególności:

- 1) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania;
- 2) podatek od nieruchomości, koszty administrowania.

2. Najemca, oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczenia opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkaniowego, tj. opłat za dostawę albo odbiór:

- 1) energii elektrycznej i ciepłej;
- 2) wody;
- 3) nieczystości stałych i ciekłych.

§ 5. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu:

Lp.	Czynnik	Podwyższający /+/	Obniżający /-/
1	2	3	4

1.	Położenie lokalu w miejscowości gminnej	15%	---
2.	Lokal położony na I piętrze	10%	---
3.	Lokal wyposażony w c.o.	20%	---
4.	Lokal wyposażony w centralną instalację ciepłej wody	30%	---
5.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	20%	---
6.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	20%	---
7.	Lokal w dobrym stanie technicznym	10%	---
8.	Lokal położony poza miejscowością gminną	---	10%
9.	Lokal położony na poddaszu	---	10%
10.	Lokal, w którym pokój jest bez oświetlenia słonecznego	---	10%
11.	Lokal, w którym kuchnia jest bez oświetlenia słonecznego	---	10%
12.	Brak sieci wodociągowej w lokalu	---	10%
13.	Brak sieci kanalizacyjnej w lokalu	---	5%
14.	Brak c.o. w lokalu	---	10%
15.	Lokal w złym stanie technicznym	---	5%

2. Stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy.

3. Raz w roku wysokość stawek czynszu za lokale mieszkalne będzie aktualizowana co najmniej o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany corocznie w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

4. Czynsz najmu płatny jest do 26-tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba że strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

5. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie tabelą zamieszczoną wyżej.

7. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.

8. Przed zmianą umowy najmu, zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt występowania czynników przedstawionych w tabeli w ust. 1.

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

§ 6. 1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt.

2. W ramach tego zarządu Wójt:

1) zapewnia najemcom lokali podstawowe warunki mieszkaniowe;

2) prowadzi sprawy związane z najmem lokali poprzez:

a) dokonywanie rozdysponowania lokalu w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące i uchwałę rady gminy,

b) zawieranie umów najmu lokali,

c) ustalanie stawek czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące oraz o ustalone wyżej zasady polityki czynszowej,

d) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;

3) przeprowadza remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków.

3. W zarządzaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach, należy:

- 1) podjąć działania odnośnie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - a) niezwłoczne reagowanie w sytuacji pojawienia się zaległości czynszowych,
 - b) proponowanie zamiany lokalu na inny z mniejszymi obciążeniami czynszowymi;
- 2) kontynuować prywatyzację poprzez sprzedaż lokali gminnych na rzecz obecnych najemców, bądź po ich opróżnieniu w drodze przetargu.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji i remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wydatki inwestycyjne pokrywane będą z wpływów z czynszów za najem lokali;
- 2) w przypadku niewystarczającej ilości środków wymienionych w pkt 1 i występowania niezbędnych potrzeb remontowych, wydatki z tym związane sfinansowane będą z budżetu gminy.

VII. 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. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie w uchwałach budżetowych podejmowanych w kolejnych latach.

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

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

- 1) w celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów;
- 2) planuje się sprzedaż lokali zgodnie z zapisami rozdziału III.

Przewodniczący Rady

Tadeusz Snarski