

**UCHWAŁA NR XIII/113/2019
RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA**

z dnia 18 grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Zławieś Wielka na lata 2019 – 2023**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 21 ust.1 pkt.1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz.1182, poz. 1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zławieś Wielka na lata 2019 – 2023, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Pawlikowski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ZŁAWIEŚ WIELKA NA LATA 2019 - 2023**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zławieś Wielka obejmuje lokale stanowiące własność gminy, który na dzień 30 listopada 2019 r. składa się z 40 budynków, w których znajdują się 93 lokale mieszkalne.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zławieś Wielka

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²
2019	93	4503,94	1	52,09
2020	84	3932,07	1	52,09
2021	82	3834,66	1	52,09
2022	81	3769,26	1	52,09
2023	81	3769,26	1	52,09

2. Prognoza zasobu nieruchomości Gminy Zławieś Wielka na lata 2019-2023 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych na koniec danego roku	Ilość lokali socjalnych
2019	93	1
2020	84	1
2021	82	1
2022	81	1
2023	81	1

Rozdział 3.

Remonty i modernizacja Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

§ 3.

Rok	Remonty	Modernizacje
2019	55.000,00	50.000,00
2020	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-

1. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, współwłasność gminy i osób fizycznych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz należyty podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela a mianowicie opłat za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług i dostawę energii elektrycznej i ciepłej do pomieszczeń wspólnych.

3. Stawkę czynszu z 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego w oparciu o art. 1 i 8 ustawy. Minimalny wzrost stawek czynszu w skali ustala się na poziomie 10% lub 15%.

4. Wójt Gminy Zławieś Wielka ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosownie czynników podwyższających stawkę bazową:

5. Czynniki podwyższającymi stawkę bazową za 1m² powierzchni mieszkania są:

- a) urządzenia wod - kan - 10% ;
- b) centralne ogrzewanie - 10% ;
- c) położenie budynku, centrum wsi, zabudowa wolnostojąca – 10% ;
- d) położenie lokalu w budynku, kondygnacja, stopień nasłonecznienia - 10% ;

6. Najemcy ponosić będą dodatkowe koszty z tytułu opłat za oświetlenie klatki schodowej i piwnic w wielkości 3% wysokości czynszu stawki bazowej, za każde z pomieszczeń oraz ogrzewania pomieszczeń wspólnych jeżeli są ogrzewane proporcjonalnie do powierzchni w jakiej powierzchnia lokalu pozostaje do powierzchni całkowitej lokali w tym budynku.

7. 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.

8. Czynsz najmu i opłaty za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy płatny jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na rachunek wskazany przez wynajmującego.

9. Za opóźnienie w zapłacie należności o których mowa w pkt. 8 pobiera się odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

10. Zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności czynszu lub opłat dodatkowych stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

11. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

12. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu.

13. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników kreślonych w pkt. 12.

14. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu ustala się uwzględniając wyposażenie techniczne lokalu.

15. W przypadku podnajęcia całości lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 50% na czas trwania podnajmu.

16. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

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

2. Przychody uzyskane z tytułu najmu dzierżawy obiektów gminnych.

Rok	Wartość w zł
2019	139.500,00
2020	122.000,00
2021	120.000,00
2022	115.000,00
2023	115.000,00

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 8. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

2. Przewidywane wydatki w latach 2019 – 2023 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w zł	Koszty remontów lokali w budynkach w zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja)
2019	5.000,00	55.000,00	50.000,00
2020	5.200,00	-	-
2021	5.400,00	-	-
2022	5.600,00	-	-
2023	5.800,00	-	-
Razem:	27.000,00	55.000,00	50.000,00

3. W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.