

UCHWAŁA Nr XXXVII/266/2014
RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA
z dnia 24 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Zławieś Wielka na lata 2014 – 2018.

Na podstawie art.18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594 z późn. zm.¹) oraz art.21 ust.1 pkt.1 i 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 tekst jednolity)

uchwała się, co następuje:

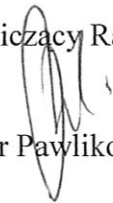
§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zławieś Wielka na lata 2014 – 2018, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Z realizacji programu, Wójt Gminy składać będzie sprawozdania do dnia 30 czerwca każdego roku za rok miniony.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Piotr Pawlikowski

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379

Załącznik
do Uchwały nr XXXVII/266/2014
Rady Gminy Zławieś Wielka
z dnia 24 kwietnia 2014r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA NA LATA 2014 - 2018

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. Zasób mieszkaniowy gminy Zławieś Wielka wg. stanu na 01 stycznia 2014r. roku stanowi 84 lokale mieszkalnych w 36 budynkach położonych w miejscowościach: Rzęczkowo, Czarne Błoto, Przysiek, Zławieś Mała, Gutowo, Łążyn, Zarośle Cienkie, Pędzewo, Zławieś Wielka, Czarnowo, Cegielnik, Rozgarty, Górsk oraz 7 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych we wsiach: Siemoń, Zławieś Wielka, Przysiek, Rzęczkowo, Toporzysko, Górsk.

2. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- wybudowane przed 1945 rokiem - 27 budynków
- wybudowane po 1945 roku - 9 budynków

3. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Zławieś Wielka z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²
2014	84	4.123,79	-	-
2015	78	3.826,69	-	-
2016	71	3.464,71	-	-
2017	66	3.244,74	-	-
2018	66	3.244,74	-	-

Rozdział 3

Remonty i modernizacja

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata
§ 3.

Rok	Remonty	Modernizacje
2014	70.000	100.000
2015	-	-
2016	-	-
2017	-	-
2018	-	-

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. Zabrania się podnajmowania lokali.
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
2014	67.744
2015	74.518
2016	81.969
2017	90.165
2018	99.181

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 2014 – 2018 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)
2014	5.000	70.000	100.000
2015	5.200	-	-
2016	5.400	-	-
2017	5.600	-	-
2018	5.800	-	-
Razem:	27.000	-	-

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

UZASADNIENIE

w sprawie **uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zławieś Wielka na lata 2014 – 2018.**

Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 tekst jednolity) nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, (na co najmniej 5 lat).

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.