

**UCHWAŁA NR XXII/154/13
RADY GMINY POŚWIĘTNE**

z dnia 7 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne w latach 2013-2017”

Na podstawie 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, zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, 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. poz. 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Poświętne uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2013 – 2017”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poświętne.

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

Przewodniczący Rady

Tadeusz Kamiński

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM
GMINY POŚWIĘTNE NA LATA 2013 – 2017**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

Do definicji zastosowanych w niniejszym Programie stosuje się określenia wynikające z art. 2 ust. 1

ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm).

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY
W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania Programu

Lp.	stan na koniec roku	liczba budynków/lokali szt.		powierzchnia użytkowa lokali m ²	
		ogółem	w tym socjalnych	ogółem	w tym socjalnych
1.	2013	2/11	0/0	525	0
2.	2014	2/11	0/0	525	0
3.	2015	2/11	0/0	525	0
4.	2016	2/11	0/0	525	0
5.	2017	2/11	0/0	525	0

Mieszkaniowy zasób Gminy Poświętne stanowią lokale położone w budynku wchodzącym w skład kompleksu Zespołu Szkół w Poświętnem oraz w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Pietkowie

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Stan techniczny lokali należy określić jako dobry. W latach 2013 – 2017 nie powinno nastąpić istotne pogorszenie stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych.

**Rozdział 3.
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO
BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie technicznym. Dlatego też ewentualne remonty lub modernizacje wykonywane będą tylko w niezbędnym stopniu oraz w zależności od stopnia pilności tych remontów.

Jako priorytetowe będą uznawane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, mienia lub środowiska, takie jak: instalacji elektrycznych, instalacji gazowych, instalacji grzewczych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Remonty i modernizacje wykonywane będą po uprzednich okresowych ocenach stanu technicznego budynków i lokali.

W okresie obowiązywania niniejszego Programu w 2013 roku planuje się wykonać indywidualną gazową instalację grzewczą wraz z instalacją centralnego ogrzewania w pięciu lokalach mieszkalnych, znajdujących się w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Pietkowie oraz w latach 2014-2017 remont w/w budynku byłej szkoły.

**Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lp.	Rok	plan sprzedaży- liczba lokali	Stan zasobów na koniec roku (liczba lokali)	
			ogółem	w tym socjalnych
1.	2013	0	11	0
2.	2014	0	11	0

3.	2015	0	11	0
4.	2016	0	11	0
5.	2017	0	11	0

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Najemcy lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalana jest zgodnie z poniżej określonymi zasadami:

- 1) wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu będzie ustalana przez Wójta Gminy w formie zarządzenia,
- 2) zmiana wysokości stawki bazowej, o której mowa w pkt 1 nie może być dokonywana częściej niż raz w roku,
- 3) najemcy lokali opłacać będą czynsz z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu,

Czynniki podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu

Lp.	Określenie czynnika	% wzrostu stawki bazowej czynszu
1.	Lokal położony w miejscowości Gołębie	10
2.	Lokal położony w budynku, w którym znajduje się nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych	5
3.	Lokal położony na parterze lub I piętrze budynku mieszkalnego	5
4.	Lokal położony w budynku mieszkalnym wybudowanym po 1 stycznia 1980 roku, w którym przeprowadzono remont kapitalny po 1 stycznia 2000 r.	5
5.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	20
6.	Lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną	20
7.	Lokal wyposażony w gaz przewodowy	20
8.	Lokal wyposażony w centralną ciepłą wodę	15

Czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu

Lp.	Określenie czynnika	% obniżki stawki bazowej czynszu
1.	Lokal położony poza miejscowością Gołębie	10
2.	Lokal położony powyżej I piętra budynku mieszkalnego	12
3.	Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania	20
4.	Lokal bez instalacji wodno – kanalizacyjnej	20
5.	Lokal z pokojem lub kuchnią bez oświetlenia naturalnego	10

- 4) w przypadku, gdy ustalona przy zastosowaniu powyższych czynników podwyższających i obniżających stawka czynszu byłaby niższa niż ustalona przez Wójta Gminy stawka bazowa, do ustalenia wysokości czynszu stosuje się stawkę bazową,
- 5) wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, o ile strony w umowie nie ustaliły terminu dłuższego,
- 6) nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane w lokalu przez najemcę na własny koszt za zgodą wynajmującego, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone najemcy,
- 7) czynsz najmu płatny jest wynajmującemu z góry do dnia 10 każdego miesiąca,

- 8) opłaty niezależne od wynajmującego związane z eksploatacją lokalu, mogą być pobierane od najemcy tylko w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej bezpośrednio umowy z dostawcą mediów lub usług,
- 9) w sprawach dotyczących ustalania wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 10) najemca lokalu komunalnego może ubiegać się o obniżkę czynszu, pod warunkiem, że spełnia następujące kryteria:
 - a) zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza norm określonych w art. 5 ust.1, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm),
 - b) nie ma zaległości czynszowych lub posiada zgodę na ratalną spłatę zaległości, a raty wpłacane są terminowo,
 - c) nie posiada uprawnień do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
 - d) spełnia kryteria dochodowe określone w pkt 11,
- 11) wysokość obniżki czynszu będzie uzależniona od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy:
 - a) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego, gdzie dochód nie przekracza **200% najniższej emerytury** – najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości **20%**,
 - b) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego, gdzie dochód nie przekracza **180% najniższej emerytury** – najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości **25%**,
 - c) dla wieloosobowego gospodarstwa domowego, w którym dochód na każdego członka gospodarstwa nie przekracza **150% najniższej emerytury** – najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości **20%**,
 - d) dla wieloosobowego gospodarstwa domowego, w którym dochód na każdego członka gospodarstwa nie przekracza **130% najniższej emerytury** – najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości **25%**,
- 12) w sprawach dotyczących obniżania wysokości czynszu, nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy art. 7 ust. 2 – 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

- 1) Budynekami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.
- 2) Bezpośrednie administrowanie budynkiem mieszkalnym i znajdującymi się w nim lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w kompleksie Zespołu Szkół w Poświętnem należy do Dyrektora Zespołu Szkół w Poświętnem.
- 3) Bezpośrednie administrowanie budynkiem mieszkalnym i znajdującymi się w nim lokalami mieszkalnymi, wchodzącymi w skład byłej Szkoły Podstawowej w Pietkowie należy do upoważnionego pracownika Urzędu Gminy w Poświętnem.
- 4) Ze względu na niski stan zasobów, w okresie objętym niniejszym Programem nie zachodzi potrzeba i nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2013 – 2017

Planuje się, iż finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017 odbywać się będzie z wpływów uzyskiwanych z czynszów najmu. Rada Gminy może przeznaczyć dodatkowe środki finansowe na realizację zadań związanych z gospodarką zasobem mieszkaniowym gminy, w tym na remonty i modernizację budynków i lokali, w przypadku zaistnienia istotnych potrzeb w tym zakresie.

Rozdział 8.

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

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na podstawowe remonty będzie ustalana w każdym roku na podstawie informacji i oceny stanu technicznego obiektów.

Aktualnie planuje się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu wystąpią następujące wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych:

Rok 2013 – kwota 65 tys. złotych na wykonanie indywidualnej gazowej instalacji grzewczej wraz z instalacją centralnego ogrzewania w pięciu lokalach mieszkalnych, znajdujących się w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Pietkowie.

Lata 2014 – 2017 w przypadku pozyskania dofinansowania unijnego remont budynku byłej Szkoły Podstawowej w Pietkowie, w tym również wymiana stolarki okiennej i docieplenie ścian zewnętrznych pięciu lokali mieszkalnych.

Przewidywany koszt remontu części lokalowej budynku byłej szkoły wyniesie kwotę 150 tys. złotych, co zostanie sfinansowane z budżetu gminy.

Zarząd zasobem mieszkaniowym będzie wykonywany we własnym zakresie, dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych z innymi podmiotami, w związku z tym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi. W okresie objętym niniejszym Programem nie planuje się zakupu lokali lub budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W latach 2013-2017 nie przewiduje się podejmowania innych działań poprawiających wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przewodniczący Rady

Tadeusz Kamiński