

**UCHWAŁA NR XIII.84.2015
RADY GMINY ZBÓJNO**

z dnia 27 listopada 2015 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata
2016 – 2020.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2016 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszej 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

Mieczysław Pankiewicz

Załącznik do Uchwały Nr XIII.84.2015

Rady Gminy Zbójno

z dnia 27 listopada 2015 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2016 – 2020.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2016 – 2020, zwanego dalej „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym poprzez utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym, zaspakajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych oraz tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy,
- 2) analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych,
- 8) opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczonych z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek, nie wyższy niż:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1, uważa się dochód określony przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stan techniczny zasobu gminy

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Zbójno wg stanu na dzień 31.10.2015 r. obejmuje 23 lokale mieszkalne w 7 budynkach, położonych w miejscowościach: Klonowo, Sitno, Wielgie i Zbójno.

2. Obecnie w mieszkaniowym zasobie gminy nie ma lokali wynajmowanych jako lokale socjalne.

3. W latach 2016 – 2020 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu, będących własnością gminy, na cele mieszkaniowe.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowe – kanalizacyjne oraz łazienkę.

6. Strukturę lokali oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela poniżej.

Lp.	Adres	Liczba lokali	Stan techniczny	Wyposażenie techniczne lokali
-----	-------	---------------	-----------------	-------------------------------

	budynku	mieszkalnych	budynku	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna		Instalacja centralnego ogrzewania
					z sieci	zbiorniki bezodpływowe	
1.	Zbójno 35	1	zadowolający	tak	tak	-	nie
2.	Zbójno 156 (pałac)	5	niezadowolający	tak	nie	tak	nie
3.	Zbójno 156 (oficyna)	4	zadowolający	tak	tak	-	nie
4.	Zbójno 158	3	zadowolający	tak	tak	-	tak
5.	Klonowo 61	4	niezadowolający	tak	nie	tak	nie
6.	Sitno 75	4	zadowolający	tak	nie	tak	nie
7.	Wielgie 73A	2	zadowolający	tak	tak	-	nie

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji

§ 5. Realizacja remontów i modernizacja zasobu mieszkaniowego gminy ma na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

§ 6. Podstawę planów remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków,
- 2) niezbędne remonty w lokalach zajmowanych przez najemców.

§ 7. Realizacja planów remontów i modernizacji w poszczególnych latach uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. W latach 2016 – 2020 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy następować będzie na wniosek najemcy bądź z inicjatywy gminy, po spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 10. Stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy zróżnicowane są ze względu na położenie oraz wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.

§ 11. Podwyżka stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne wprowadzana będzie każdorazowo Zarządzeniem Wójta Gminy Zbójno.

§ 12. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalana jest z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Przyjmuje się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w ust. 1:

1) czynniki podwyższające:

- a) urządzenia wod. – kan. – 10%,
- b) łazienka – 10%;

2) czynniki obniżające:

- a) położenie lokalu w budynku, kondygnacja – 5%,
- b) położenie budynku w strefie peryferyjnej – 5%,
- c) zły stan techniczny budynku – 10%.

3. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje z tytułu każdego czynnika.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 6.

Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 13. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

2. W Urzędzie Gminy Zbójno prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo – budowlanych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 14. 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. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych

§ 15. Planowaną wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy w latach 2016 – 2020 przedstawia tabela poniżej.

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość planowanych wydatków (w zł)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	13.000	11.000	12.000	13.000	20.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	70.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Razem		83.000	111.000	112.000	113.000	120.000

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 17. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne poprzez wyodrębnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 18. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy oraz posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie propozycję zmian w „Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2016 – 2020”.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała, na okres co najmniej pięciu kolejnych lat, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wobec upływu okresu obowiązywania Uchwały Nr IV/22/2011 Rady Gminy Zbójno z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbójno w latach 2011 – 2015, przedkłada się projekt niniejszej uchwały.