

UCHWAŁA Nr XV/105/2012

Rady Gminy Jedwabno

z dnia 28 lutego 2012 roku

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabno na lata 2012-2016".

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266, Nr 86 poz. 602, z 2006 roku Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, z 2007 roku Nr 28 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, z 2010 roku Nr 3 poz. 13, z 2011 roku Nr 224 poz. 1342/ w związku z art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591, z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 roku N 116 poz. 1203, Nr 102 poz.1055, z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 roku Nr 80 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 roku Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 roku Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 roku Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887/ uchwala się co następuje:

§1

1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabno na lata 2012-2016”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Jedwabno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedwabno.

§3

Traci moc Uchwała Nr V/21/07 Rady Gminy Jedwabno z dnia 14 marca 2007 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabno na lata 2007-2011”.

§4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

**Przewodnicząca
Rady Gminy Jedwabno**

Maria Sienkiewicz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDWABNO NA LATA 2012-2016

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§1

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jedwabno według stanu na dzień 15.02.2012 stanowi 100 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4 935,26 m² w tym:

L.p.	Lokale	Ilość
1	1 pokojowe	35
2	2 pokojowe	41
3	3 pokojowe	20
4	4 pokojowe	3
5	5 pokojowe	1
6	socjalne	0
7	pomieszczenia tymczasowe	0
Razem		100

Wszystkie lokale mieszkaniowe znajdują się w 30 budynkach komunalnych.

§2

W okresie objętym Programem przewiduje się wydzielenie z zasobu 3 lokale socjalne oraz 3 pomieszczenia tymczasowe i przeznaczyć je na wynajem.

§3

1. Z ogólnej liczby 100 lokali mieszkalnych zasobu Gminy Jedwabno 43,3% podłączonych jest do gminnej sieci kanalizacyjnej.
2. Wśród 30 budynków stanowiących własność Gminy Jedwabno 23 (76,6 %) budynków jest w stanie technicznym wymagającym remontu.
3. Bieżących napraw i konserwacji wymagają wszystkie budynki mieszkalne zasobu gminnego.

§4

1. Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Jedwabno jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych reguluje ustawa, zgodnie z którą sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali mają obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego wobec osób uprawnionych. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty odszkodowania.
3. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne wskazuje, że na dzień 15.02.2012 roku o przyznanie lokalu mieszkalnego ubiega 65 wnioskodawców.
4. Gmina Jedwabno realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§5

1. Stan techniczny zasobu, jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji.
2. Większość budynków, w których znajdują się zasoby mieszkaniowe Gminy Jedwabno, została wybudowana przed rokiem 1939. Stąd wynika konieczność przeprowadzenia remontów, modernizacji i dostosowanie stanu budynków do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
3. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:
 - 1) remonty dachów, naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,
 - 2) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych,
 - 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 4) przebudowa kominów,
 - 5) naprawa instalacji elektrycznej,
 - 6) odnowienie i remont elewacji budynków,
 - 7) naprawa systemów grzewczych.
4. Realizacja remontów i modernizacji będzie stopniowa i uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§6

Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego.

§7

Plan remontów z podziałem na lata 2012-2016 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od, których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

Plan remontów z podziałem na lata 2012-2016

L.p.	Lata	Ptrzeby remontowe (ilość budynków)
1	2012	4
2	2013	5
3	2014	5
4	2015	5
5	2016	4

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2012-2016

§8

1. Polityka mieszkaniowa będzie prowadzona w kierunku sprzedaży jak największej ilości budynków i lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności planuje się sprzedaż najstarszej substancji mieszkaniowej.
2. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy jedwabno będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców.
3. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych, którą sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych:

L.p.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych (liczba lokali mieszkalnych)	Wielkość zasobu (liczba lokali mieszkalnych)
1	2012	13	87
2	2013	8	79
3	2014	8	71
4	2015	8	63
5	2016	8	55

4. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu

§9

1. Wpływy czynszów z najmu lokali mieszkalnych powinny pokrywać koszty utrzymania zasobów.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu na najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedwabno ustala Wójt w drodze zarządzenia.
3. Stawka bazowa czynszu za 1m² będzie ulegać obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - 1) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego 5%;
 - 2) lokal bez łazienki 5%;
 - 3) lokal bez WC 5%;
 - 4) lokal bez instalacji wodociągowej 7%;
 - 5) lokal z kanalizacją lokalną (szambo) 8%.
4. Stawka bazowa czynszu za 1m² będzie ulegać podwyższeniu ze względu na następujące czynniki podnoszące wartość użytkową lokalu:
 - 1) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie lokalne 5%;
 - 2) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni 15%;
 - 3) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody i ogrzewanie z kotłowni osiedlowej 10%.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

§10

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego zwiększający;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego lokalu, pogorszenie się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie może powodować wzrostu wysokości czynszu najmu w czasie trwania umowy najmu.

3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt. 1 i 2 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

§11

1. Na indywidualny wniosek najemcy, stawka czynszu może być obniżona na podstawie obowiązujących stawek, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 3) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.

2. Czynsz naliczony według stawek ustalonych w §9 uchwały, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

- 1) o 10% – jeśli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) o 15% – jeśli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Wniosek składa się do 10-go dnia każdego miesiąca do Wójta Gminy Jedwabno.

4. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki sprzed obniżki.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§12

1. Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedwabno zajmuje się Urząd Gminy w Jedwabnie.

2. Podstawowym celem działalności w ramach zarządzania mieszkaniowymi zasobami Gminy Jedwabno jest administrowanie nieruchomościami komunalnymi oraz zaspokajanie potrzeb eksploatacyjno-remontowych w komunalnych budynkach mieszkalnych i użytkowych na terenie Gminy Jedwabno.

3. Do głównych zadań w ramach zarządzania mieszkaniowymi zasobami Gminy Jedwabno należy:

- 1) zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji budynków, lokali, instalacji i terenów z nimi związanych;
- 2) obsługa mieszkańców i użytkowników lokali wynikająca z obowiązków administratora;
- 3) utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków instalacji;
- 4) windykacja opłat czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokali;
- 5) prowadzenie niezbędnej dokumentacji i sprawozdawczości.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2012-2016

§13

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jedwabno w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie Gminy Jedwabno uchwalonym na poszczególne lata;
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowymi zasobami Gminy Jedwabno – czynsze z tytułu najmu, opłaty eksploatacyjne.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach 2012-2016

§14

Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Jedwabno na lata 2012-2016:

L.p.	Lata	Wydatki w zł					
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	Inwestycji	Razem poszczególne lata
1	2012	190 000	15 000	15 000	1 500	0	221 500
2	2013	194 000	15 500	15 500	1 600	0	226 600
3	2014	198 000	15 800	15 800	1 700	0	231 300
4	2015	202 000	16 100	16 100	1 800	0	236 000
5	2016	206 000	16 500	16 500	1 900	0	240 900
Ogółem wszystkie lata		990 000	78 900	78 900	8 500	0	1 156 300

ROZDZIAŁ VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabno

§15

1. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabno:

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 3) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych;
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 6) dokonywać modernizacji technologii w kotłowniach z opalania paliwami stałymi, na paliwa ekologiczne, np. biomasa itp.

2. Poprzez bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych będzie prowadzona aktywna windykacja należności czynszowych.