

Projekt

z dnia 24 października 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVII / 13
RADY GMINY CZEREMCHA**

z dnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha
na lata 2014 – 2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 594), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z 2006r. Nr 86 poz.602, Nr 94 poz.657, Nr 167 poz.1193, Nr 249 poz. 1833, z 2007r. Nr 128 poz.902, Nr 173 poz. 1218, z 2010r. Nr 3 poz.13, z 2011r. Nr 224 poz. 1342, z 2012r. poz.951), Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018 dla Gminy Czeremcha, który stanowi załącznik Nr 1 do Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czeremcha.

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

Przewodnicząca Rady

mgr Nadzieja Sulima

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
CZEREMCHA NA LATA 2014 – 2018**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czeremcha na lata 2014-2018 określa zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmują lokale będące własnością Gminy Czeremcha i liczy aktualnie 28 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, lub użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

lp.	lokalizacja	ilość mieszkań	pow. m2	wyposażenie mieszkań	stan techniczny budynku
1.	Wspólnota Mieszkaniowa „Nasz Dom”	1	47,84	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	stan techniczny średni (wymaga wymiany stolarki okiennej)
2.	Wspólnota Mieszkaniowa „Centrum”	5	248,96	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	stan techniczny średni (wymaga wymiany stolarki okiennej)
3.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 13	1	60,09	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	stan techniczny średni (wymaga wymiany stolarki okiennej)
4.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 15	2	103,28	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	stan techniczny średni (wymaga wymiany stolarki okiennej)
5.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 17	4	148,63	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	stan techniczny średni (wymaga wymiany stolarki okiennej)
6.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Świerkowa 3	1	63,60	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	stan techniczny dobry
7.	Budynek wielolokalowy ul 1 go Maja 85	3	90,16	wodociąg	stan techniczny średni
8.	Budynek wielolokalowy ul 1 go Maja 88	1	14	wodociąg,	stan techniczny średni
9.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 9	2	110,11	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	stan techniczny średni
10.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 19	1	37,22	wodociąg	wymaga remontu zmiany pokrycia dachowego, elewacji i stolarki okiennej
11.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 21	1	37,22	wodociąg	wymaga remontu zmiany pokrycia dachowego, elewacji i stolarki okiennej
12.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 23	6	169,07	wodociąg	wymaga remontu zmiany pokrycia dachowego, elewacji i stolarki okiennej

2. W zasobie mieszkaniowym w budynkach stanowiących własność Gminy znajduje się jeden lokal przydzielony zgodnie z wyrokiem Sądu jako lokal socjalny.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynku.

§ 3. 1. Budynki stanowiące własność Gminy Czeremcha wymagają ciągłej konserwacji i remontów.

2. Realizacja remontów w kolejnych latach będzie uzależniona od posiadanych środków finansowych.

III. Planowana sprzedaż lokali.

§ 4. 1. W latach 2014 – 2018 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy w zależności od złożonych wniosków przez najemców oraz posiadanych wolnych lokali.

2. Sprzedaż lokali będzie prowadzona z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz najemcy będzie określana w odrębnej uchwale Rady Gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Czynsz za lokale obejmuje:

- 1) koszty administracyjne
- 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia, zgodnie z zasadami, o których mowa a art. 21 ust.2 pkt.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Pomoc najemcom o niskich dochodach będzie realizowana na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Czeremcha

2. Zarząd i administracja mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali,
- 2) sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,
- 3) dokonywaniu remontów, konserwacji i modernizacji lokali,
- 4) wykonywaniu czynności urzędowych tj. prowadzeniu dokumentacji związanej z najmem, lokali oraz obsługą finansową,
- 5) częścią wspólną budynków wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych zarządza Zarząd Wspólnoty, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

VI. Źródła finansowania

§ 7. Pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali, remontów i modernizacji odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływ z czynszu
- 2) środki własne gminy

§ 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach uzależniona będzie od bieżących potrzeb wynikających z użytkowania lokali oraz z zaleceń kontroli okresowej budynków.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 9. Wydatki na eksploatację remonty w poszczególnych latach

rok	koszty eksploatacji	koszty remontów, modernizacji	koszty zarządu nieruchomością wspólną
2014	2 000,00	30 000,00	500,00
2015	2 200,00	15 000,00	500,00

2016	2 400,00	15 000,00	500,00
2017	2 600,00	15 000,00	500,00
2018	4 000,00	15 000,00	500,00

§ 10. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 11. 1. Działania mające na celu poprawę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie poprzez wykonywane remonty bieżące i modernizacyjne lokali,

3. zamiana lokali większych na mniejsze, a w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oferowanie lokali o obniżonym standardzie.

4. wykup/wynajem lokali od innych podmiotów,

5. aktywna windykacja należności czynszowych

Przewodnicząca Rady

mgr Nadzieja Sulima

Uzasadnienie

Konieczność uchwalenia przez Radę Gminy Czeremcha „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2014-2018” wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 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 ze zm.). Wieloletni program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmuje:

- 1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;*
- 2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;*
- 3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;*
- 4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;*
- 5. 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;*
- 6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;*
- 7. 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;*
- 8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.*

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione