

**UCHWAŁA NR XXVII/203/13  
RADY GMINY CZEREMCHA**

z dnia 29 października 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.** Uchwała 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 1m<sup>2</sup> 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*