

**UCHWAŁA NR XXXI/247/2013
RADY GMINY PŁUŻNICA**

z dnia 28 listopada 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica 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, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, 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. nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica w latach 2013-2017 określający potrzeby remontowe, wysokości wydatków z tym związanych, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. Zasób mieszkaniowy obejmuje obiekty budowlane ich części, w skład których wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Płużnica.

§ 3. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy obejmuje zespół czynności związanych z eksploatacją, technicznym utrzymaniem, korzystaniem z nieruchomości oraz rozporządzanie nią.

§ 4. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gospodaruje Wójt Gminy opierając się na zasadach:

1. Utrzymania zasobu w należyłym stanie technicznym i realizacji niezbędnych remontów;
2. Zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem;
3. Zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

§ 5. 1. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Płużnica z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne w latach 2013-2017 określa załącznik nr 1

2. W ramach czynności zarządzania nieruchomościami będą wykonywane następujące zadania:

- 1) Prowadzenie ewidencji nieruchomości i ich użytkowników;
- 2) Utrzymanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należyłym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym;
- 3) Naliczanie należności za korzystanie z lokali oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 4) Czynności prawne w imieniu Gminy związane z obsługą najemców;
- 5) Zlecenia konserwacji i drobnych remontów;
- 6) Remonty określone w Planie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2013-2017 stanowiącym załącznik nr 2;
- 7) Sporządzenie planu zarządzania budynkiem dla poszczególnych nieruchomości;
- 8) Przeglądy techniczne i kontrole stanu technicznego w zakresie określonym odrębnymi przepisami i prowadzenia dokumentacji przewidzianej przepisami;
- 9) Inne usługi na rzecz użytkowników nieruchomości, związane z zarządzaniem nieruchomościami;

10) Wynikające z odrębnych przepisów szczególnych.

Rozdział 3. Remonty i modernizacja

§ 6. Przewidywaną wysokość wydatków w latach 2013-2017 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli określa załącznik nr 3.

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

I finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej określają:

1. Roczne przychody uzyskane z tytułu najmu lub dzierżawy zasobów mieszkaniowych jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2013-2017 – załącznik nr 4;
2. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017 – załącznik nr 5.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 8. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszany przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i 8 ustawy.

2. Wójt Gminy ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zwyżek do stawki bazowej.

§ 9. 1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należnego podatku od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat należnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 10. Określa się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu z uwagi na wyposażenie techniczne podwyższające standard lokalu mieszkaniowego:

1. Instalacja wodna – 20 %;
2. Instalacja kanalizacyjna – 20 %;
3. Centralne ogrzewanie – 30 %.

§ 11. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. Przed zmianą umowy najmu spowodowaną zmianą wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania dokonania ulepszeń.

§ 13. 1. Na lokale socjalne przeznacza się mieszkania komunalne w budynku nr 15 w miejscowości Goryń, Wielzijdz i Orłowo.

2. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może przekwalifikować mieszkanie na lokal socjalny pod warunkiem, że jest on o obniżonym standardzie.

§ 14. W trakcie realizacji programu może ulec zmianie zakres związany z remontami lub modernizacją substancji mieszkaniowej i jest on zatwierdzany w planie rzeczowym remontów w każdym roku.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy i pozostałe postanowienia

§ 15. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Z realizacji programu Wójt Gminy składać będzie sprawozdania do dnia 30 czerwca każdego roku za rok miniony.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 17. Traci moc uchwała nr XII/98/08 Rady Gminy Płużnica z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica w latach 2008 – 2012.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Płużnica

Wiesław Karwan

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/247/2013

Rady Gminy Płużnica

z dnia 28 listopada 2013 r.

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Płużnica
z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne**

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²
2013	5	319,52	7	336,53
2014	2	156,6	7	336,53
2015	2	156,6	7	336,53
2016	2	156,6	7	336,53
2017	2	156,6	7	336,53

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/247/2013

Rady Gminy Płużnica

z dnia 28 listopada 2013 r.

**Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali
w latach 2013 – 2017**

L.p.	Rodzaje robót	Wartość szacunkowa (w zł) w poszczególnych latach				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Roboty elewacyjne	0	0	0	40.000	0
2	Roboty stolarskie	0	6.000	4.000	0	2.000
3	Roboty wod-kan	0	0	0	0	0
4	Roboty zduńskie	0	2.000	2.000	0	2.000
5	Roboty malarskie	0	0	2.000	0	2.000
6	Roboty murarskie	0	0	0	0	0
7	Roboty elektryczne	0	0	0	0	0
8	Roboty dekarские	0	2.000	2.000	0	0
Ogółem:		0	10.000	10.000	40.000	6.000

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/247/2013

Rady Gminy Płużnica

z dnia 28 listopada 2013 r.

Przewidywana wysokość wydatków w latach 2013 – 2017 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Rok / wydatki w tys. zł	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty eksploatacji	2.800	1.400	1.400	1.400	1.400
Koszty zarządzania	5.000	2.500	2.500	2.500	2.500
Koszty remontów i modernizacji	0	10.000	10.000	40.000	6.000
OGÓLEM:	7.800	13.900	13.900	43.900	9.900

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXI/247/2013

Rady Gminy Płużnica

z dnia 28 listopada 2013 r.

Roczne przychody z tytułu najmu lub dzierżawy zasobów mieszkaniowych jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2013 – 2017

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Wartość w zł	12 055	9 355	10 300	10 300	10 300

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXXI/247/2013
Rady Gminy Płużnica
z dnia 28 listopada 2013 r.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2017

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Ilość sprzedanych mieszkań:	1	2	0	0	0
Uzyskany dochód w tys. zł:	40	80	0	0	0

Uzasadnienie

Celem uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Płużnica. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.