

UCHWAŁA NR XXXVII/184/2013
RADY GMINY CIECHOCIN

z dnia 21 listopada 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin

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 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r., Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin na lata 2014-2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIV/183/2009 Rady Gminy Ciechocin z dnia 6 lipca 2009 r. zmieniająca uchwałę Nr XXVIII/127/05 Rady Gminy Ciechocin z dnia 28 września 2005 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ciechocin

Sławomir Grąbczewski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CIECHOCIN NA LATA 2014-2018

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Program ma na celu racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę 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 późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ciechocin;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ciechocin;
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Ciechocin;
- 5) *wc* – należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy to również *wc* przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego poza nim na tej samej kondygnacji;
- 6) *łazience* – należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika);
- 7) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

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

3. W latach 2014 – 2013 nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy może ulec zmniejszeniu z uwagi na sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

§ 4. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31 października 2013 r. wynosi 7 lokali mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, a także przeprowadzonych remontów i od stanu jego utrzymania.

3. Strukturę lokali oraz stan techniczny przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali	Wyposażenie techniczne lokali			
				instalacja wodociągowa	instalacja kanalizacyjna		instalacja centralnego ogrzewania
					z sieci	zbiorniki bezodpływowe	
1.	Miliszewy 51	3	dobry	+	-	+	+
2.	Nowa Wieś 20	1	bardzo dobry	+	-	+	+
3.	Świętosław 155	1	dobry	+	+	-	+
4.	Ciechocin 170	1	dobry	+	+	-	+
5.	Ciechocin 169	1	dobry	+	+	-	+

Rozdział 3

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

§ 5. Realizacja remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym i wynika przede wszystkim z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynków oraz znajdujących się w nich pomieszczeń i urządzeń z nimi związanych zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków.

§ 6. 1. Podstawę planów remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych przez najemców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

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

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony ich najemców, zgodnie z podjętymi przez Radę uchwałami.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Gmina posiada mały zasób mieszkaniowy, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne o

podobnym standardzie, tj.: wyposażone w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania oraz łazienkę i wc.

2. Lokale usytuowane są w budynkach o dobrym stanie technicznym.

§ 10. Określa się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- | | | |
|-------------------------------------|---|---------------|
| 1) lokal bez wc | - | obniżka o 5%; |
| 2) lokal bez łazienki | - | obniżka o 5%; |
| 3) lokal usytuowany na poddaszu | - | obniżka o 5%; |
| 4) lokal bez centralnego ogrzewania | - | obniżka o 5%. |

§ 11. 1 Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za lokale mieszkalne.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 12.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku szkoły zarządza dyrektor szkoły.

3. Lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku NZOZ zarządza jego kierownik.

§ 13. 1. Działania w zakresie zarządzania skupiać się będą na utrzymaniu lokali w należytym stanie technicznym.

2. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

§ 14. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne.

2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki pokryte zostaną w miarę możliwości z budżetu Gminy.

3. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być też środki z funduszy unijnych wykorzystywane głównie na termomodernizację budynków.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach planowana na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. Planowaną 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 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość planowanych wydatków (w zł)				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	18 000	18 400	18 900	19 400	20 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	104 000	0	0	0	0
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
RAZEM:		122 000	18 400	18 900	19 000	20 000

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

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

§ 18. W najbliższych latach następować będzie stopniowe urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

UZASADNIENIE

Zgodnie 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. 226 z późn. zm) na radę gminy został nałożony obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W myśl art. 21 ust. 2 powoływanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Gmina realizuje politykę rozwoju mieszkalnictwa komunalnego za pomocą różnych instrumentów, m.in. poprzez tworzenie zasobu mieszkaniowego, uchwalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu, zawieranie umów najmu lokalu mieszkalnego, czy socjalnego.

Podjęcie niniejszej uchwały podyktowane zostało koniecznością uaktualnienia zasad określonych w uchwale Nr XXVIII/127/05 Rady Gminy Ciechocin z dnia 28 września 2005 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin.