

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1

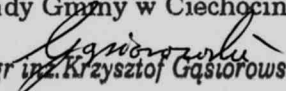
Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin na lata 2005-2015, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechocin.

§ 3

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Ciechocinie

mgr inż. Krzysztof Gąsiorowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CIECHOCIN NA LATA 2005 – 2015

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 lokali mieszkalnych.
3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne.

§ 2

Ileć 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 Gminy* – 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 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 Ciechocin

§ 3

1. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzy 11 lokali o łącznej powierzchni 595,14 m², znajdujących się w następujących budynkach:

Lp.	Lokalizacja	Stan lokali	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali
1.	Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Miliszewach	dobry	4	189,54
2.	Lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Świętosławiu	dobry	1	63,20
3.	Lokal mieszkalny w budynku Gimnazjum w Nowej Wsi	bardzo dobry	1	37,00
4.	Lokal mieszkalny w budynku Punktu Pielęgniarskiego w Świętosławiu	dobry	1	62,48
5.	Lokal mieszkalny w budynku SP ZOZ w Ciechocinie	dobry	1	93,27
6.	Lokale mieszkalne w byłym budynku Komisariatu Policji w Ciechocinie	dobry	3	149,65
Razem			11	595,14

2. Stan techniczny lokali mieszkalnych na terenie Gminy Ciechocin można ocenić jako dobry. W planowanym okresie do końca 2010 r. nie powinien się pogorszyć.

§ 4

1. Lokale znajdujące się w budynkach szkół przeznaczone są do wynajmowania osobom na podstawie art. 54 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. – Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2003 r. Nr 118, poz. 2081 z późn. zm.).
2. Lokale znajdujące się w budynku byłego Komisariatu Policji przeznaczone są do wynajmowania osobom zatrudnionym w policji.
3. Lokale znajdujące się w budynku SP ZOZ i Punktu Pielęgniarskiego przeznaczone są do wynajmowania osobom zatrudnionym w służbie zdrowia.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 5

Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków są wpływy z czynszów. Z uwagi na ograniczone środki finansowe, na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w miarę posiadanych środków finansowych, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§ 6

1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców Gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 7

Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala podmiot zarządzający danym lokalem w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w § 8 i § 9.

§ 8

1. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt.
2. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem warunków określonych w art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 9

1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej:
 - 1) czynniki obniżające:

a) lokal w budynku szkoły	- obniżka o 5%,
b) lokal usytuowany na poddaszu	- obniżka o 5%,
c) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	- obniżka o 20%;
 - 2) czynniki podwyższające:

a) lokal wyposażony w wc	- podwyższenie o 15%,
b) lokal wyposażony w łazienkę	- podwyższenie o 15 %,
c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	- podwyższenie o 20 %.
2. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

§ 10

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy tych lokali na podstawie umowy najmu zawartej odpowiednio z Wójtem, właściwym dyrektorem szkoły lub kierownikiem SP ZOZ.
2. Ustalony czynsz, o którym mowa w ust. 1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
3. Czynsz najmu płacony jest z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy lub w przypadku lokali zarządzanych przez Wójta i dyrektorów szkół w kasie Urzędu Gminy w Ciechocinie

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach szkół zarządzają dyrektorzy tych szkół.
3. Lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku SP ZOZ zarządza jego kierownik.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków

§ 12

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 13

1. W stosunku do lokali zarządzanych przez Wójta wysokość wydatków na eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy corocznie określi Rada Gminy, uwzględniając konieczne koszty eksploatacji i remontów.
2. W stosunku do pozostałych lokali i budynków wysokość wydatków na eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego określa zarządzający tym lokalem.

Rozdział 8

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

§ 14

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

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 15

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy Ciechocin przedłoży Radzie Gminy propozycje zmian do tegoż programu.

UZASADNIENIE

Ustawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy wymóg opracowania „*wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*”, który stanowi średniookresowy (co najmniej 5 letni) dokument planistyczny.

Artykuł 21 powoływanej ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Natomiast art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz najmu lokali mieszkalnych stanowi, bowiem główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy.

Ponadto ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmieniła mechanizm uchwalania podwyżek czynszu. Do dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy każda podwyżka uzależniona była od decyzji rady gminy. Natomiast obecnie jej przepisy nałożyły na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określającym politykę czynszową oraz powierzyły organowi wykonawczemu gminy (Wójtowi) ustalanie stawek czynszu zgodnie z polityką czynszową określoną w uchwalonym programie.