



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 11 grudnia 2013 r.

Poz. 4416

UCHWAŁA NR XXVII/169/13 RADY GMINY JAŚWIŁY

z dnia 29 listopada 2013 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645) i art. 21 ust. 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 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVIII/95/12 Rady Gminy Jaświły z dnia 26 września 2012 r. w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2017” oraz uchwała nr XIX/131/01 Rady Gminy Jaświły z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaświły.

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

Przewodniczący Rady
Bogusław Rutkowski

Załącznik do uchwały Nr XXVII/169/13

Rady Gminy Jaświły

z dnia 29 listopada 2013 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Jaświły wchodzi 7 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w trzech budynkach stanowiących własność Gminy Jaświły o łącznej powierzchni użytkowej 367,86 m². Gmina Jaświły nie posiada wyodrębnionych lokali socjalnych. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez gminę w drodze zakupu kontenerów mieszkalnych lub wynajmu lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom uprawnionym w miarę zaistniałych potrzeb.

Informacje o zasobie mieszkaniowym, położeniu lokali mieszkalnych oraz ich stanie technicznym zostały zawarte w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy gminy

lp.	lokalizacja	pow. użytkowa lokalu		wyposażenie w instalacje techniczne					Stan techniczny lokali
		mieszkalne	socjalne	elektryczna	bieżąca woda	kanalizacja	co	ccw	
1.	Jaświły 11/1	76,86 m ²	--	tak	tak	tak	tak	nie	dobry
2.	Jaświły 11/2	49 m ²	--	tak	tak	tak	tak	nie	dobry
3.	Mikicin 20/1	61,7 m ²	--	tak	tak	tak	tak	nie	dobry
4.	Mikicin 20/2	47,2 m ²	--	tak	tak	tak	tak	nie	dobry
5.	Mikicin 20/3	27,1 m ²	--	tak	tak	tak	tak	nie	dobry
6.	Dolistowo Stare 84/1	50 m ²	--	tak	tak	tak	tak	nie	średni
7.	Dolistowo Stare 84/2	56 m ²	--	tak	tak	tak	tak	nie	średni

* stan zły - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki otworowej,

** stan średni - w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku,

*** stan dobry - nie zachodzi potrzeba remontu budynku w ciągu najbliższych pięciu lat.

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

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych gminy Jaświły. Ocena stanu technicznego budynków będzie dokonywana w oparciu o okresowe jednoroczne i pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków, sprawności wyposażenia technicznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Jaświły zostały nabyte w wyniku procesu komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa. Są to budynki wybudowane w latach 60-tych dwudziestego wieku i wcześniej.

W latach 2014 – 2018 przewiduje się przeprowadzanie bieżących napraw, usuwania awarii oraz poprawę bezpieczeństwa poprzez remont instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, a także termomodernizację budynków w Dolistowie Starym i Jaświłach w miarę posiadanych środków w budżecie gminy (wartości podane w tys. zł):

Rodzaj robót	2014	2015	2016	2017	2018
Elewacje (termomodernizacja)	-	-	-	40	40
Dachy	-	-	-	30	30
Wymiana stolarki	-	-	-	30	30
Chodniki i drogi	-	-	-	-	5
Remont i modernizacja instalacji c.o. i c.c.w.	-	-	-	20	20
Remont i modernizacja instalacji wodn.-kan.	-	-	-	10	10
Remont i modernizacja instalacji elektrycznej	-	-	-	5	5

Zasady polityki czynszowej.

Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie gminnym opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku oraz jego położenie i lokalizację, określanej zarządzeniem Wójta Gminy Jaświły.

Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² wynajmowanej powierzchni lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jaświły będzie ustalana corocznie zarządzeniem Wójta Gminy Jaświły.

Stawka czynszu w lokalach socjalnych nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie.

Ustala się, że wysokość czynników podwyższających i pomniejszających będzie przedstawiała się w sposób następujący:

1) Czynniki podwyższające: (% stawki bazowej)

- a) centralne ogrzewanie – 30 %;
- b) ciepła woda – 10 %;
- c) urządzenia kąpielowe – 30 %;
- d) w.c. w lokalu – 30 %;
- e) pierwsze piętro – 5 %;

2) Czynniki obniżające: (% stawki bazowej)

- a) mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego – 20 %;
- b) mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – 20 %;
- c) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 30 %;

Zakładana wartość stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających ją spowoduje, że:

- maksymalna stawka czynszu wyniesie 3,43 zł/m²,
- minimalna stawka wyniesie 0,50 zł/m²,
- stawka za lokal socjalny wyniesie 1,25 zł/m²

W oparciu o prognozowany wskaźnik na lata następne w wysokości poniżej podanych oraz przy zastosowaniu tych samych czynników podwyższających i obniżających stawka bazowa, maksymalna i minimalna będzie mogła kształtować się następująco:

Rok	Stawka minimalna	Stawka maksymalna
2014	0,50 zł	3,43 zł
2015	0,53 zł	3,62 zł
2016	0,55 zł	3,78 zł
2017	0,58 zł	3,97 zł
2018	0,60 zł	4,16 zł

Gmina Jaświły będzie zmierzać w kierunku utrzymania zasobów mieszkaniowych w niepogorszonym stanie technicznym. W związku z tym należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami gminy, administrowania, oraz wykonywania bieżących remontów. Działania są konieczne do uzyskania efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zahamowania postępującego niszczenia tych zasobów.

Gmina Jaświły, będąc właścicielem gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, gdy:

- a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 30 % - 35 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20 % - 25 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 10 %.
- b) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 30 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 20 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 20 %.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W latach 2014-2018 zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy sprawował będzie Wójt Gminy Jaświły.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania powyższych działań będzie:

- przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i nadwyżki czynszów nad kosztami z lokali użytkowych;
- dopłata z budżetu gminy.

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

Istnieje możliwość dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. Regulują to odrębne przepisy.

Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali dokonywana będzie w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Pozwoli to na zminimalizowanie udziału gminy w kosztach utrzymania tych obiektów.

2. Nieruchomości mogą być przeznaczone do sprzedaży osobom, które korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, a w przypadku braku osób uprawnionych lub rezygnacji z przysługującego pierwszeństwa, na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu.

2. W przypadku przeznaczenia budynku z mieszkaniowego zasobu gminy do zbycia na zasadach ustalonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, proponuje się dotychczasowemu najemcy lokal zamienny.

3. W razie braku porozumienia co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przy jednoczesnym zaoferowaniu lokalu zamiennego.