

**UCHWAŁA NR XXVII/142/13
RADY GMINY KOBYLIN-BORZYMY**

z dnia 25 września 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie art 21 ust. 11 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. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645) Rada Gminy Kobylin-Borzymy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin-Borzymy na lata 2013-2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Rady Gminy Kobylin-Borzymy NR XVI/83/12 z dnia 9 maja 2012 r w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz.U. Woj. Podl. z 2012 r. poz. 1631 z dnia 30 maja 2012 r.)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Zbigniew Bagiński

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin-Borzymy na lata 2013-2018

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin-Borzymy na lata 2013-2018” zwany dalej „Programem” obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin-Borzymy,
- 2) analizę potrzeb, planu remontów i modernizacji budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz źródła finansowania tych wydatków,
- 3) prognozowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 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 Kobylin-Borzymy,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kobylin-Borzymy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin-Borzymy

§ 3. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzy 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 845,13 m², znajdujących się w następujących budynkach:

Lp.	Lokalizacja	Stan (lokali, budynków)	Ilość lokali miesz..	Pow. użytk. lokali
1.	Lokale mieszkalne w budynku Urzędu Gminy ul. Główna 11, Kobylin-Borzymy	dobry	3	195
2.	Budynki wolnostojące jednorodzinne w Kobylinie- Borzymach przy ulicy Lipowej szt. 2	średni	2	119
3.	Lokal mieszkalny w budynku po Szkole Podstawowej w Kropiewnicy-Gajkach	słaby	1	58
4.	Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Stypułkach-Święchach	dobry	4	226,22
5.	Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie- Borzymach	dobry	2	111,25

6.	Lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej we Wnorach-Kużelach	słaby	1	67
7.	Lokal socjalny w budynku Szkoły Podstawowej we Wnorach-Kużelach	słaby	1	68,66
Razem:			14	845,13

§ 4.1. W istniejącym zasobie mieszkaniowym wydziela się 6 lokali mieszkalnych, w tym lokal mieszkalny w budynku szkolnym we Wnorach-Kużelach, 4 lokale w budynku szkolnym w Stypułkach-Świąchach oraz 1 lokal mieszkalny w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie - Borzymach, jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne gminie, w tym w szczególności zatrudnianym w oświacie i służbie zdrowia.

2. W istniejącym zasobie mieszkaniowym wydziela się 1 lokal socjalny zlokalizowany w budynku szkolnym we Wnorach-Kużelach o powierzchni 68,66 m².

§ 5. Stan techniczny lokali mieszkalnych na terenie gminy Kobylin-Borzymy można ocenić jako zadawalający. W okresie planowanych 6 lat nie powinien się pogorszyć. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczone na lokale socjalne. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku przyjęcia, sprzedaży lub rozbiórki przez Gminę budynków lub lokali mieszkalnych.

Rozdział 3. **Analiza potrzeby oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego**

§ 6. W okresie objętym programem konieczne będą środki na remont lokali mieszkalnych w miejscowości Wnory-Kużele. Niezbędne potrzeby w tym zakresie obejmują wymianę stolarki drzwiowej oraz przeróbkę instalacji centralnego ogrzewania. Zakłada się wykonanie tych prac w roku 2014.

§ 7. Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

§ 8. Wójt dokonywał będzie okresowo oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych i na jej podstawie analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 9. 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**

§ 10. 1. Ustala się czynsz:

- 1) za budynki i lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje:

- 1) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,
- 2) koszt utrzymania zieleni.

§ 11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego lub budynku tj. opłat za dostawę i odbiór:

- 1) wody (ciepła, zimna),
- 2) centralne ogrzewanie,
- 3) ścieków socjalno- bytowych,
- 4) wywóz odpadów komunalnych,

5) inne opłaty, na które najemcy nie posiadają zawartych odrębnych umów.

§ 12. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu:

1) Czynniki podwyższające czynsz:

- a) lokalizacja w miejscowości gminnej o 5 %
- b) urządzenia kanalizacyjne o 5 %
- c) ciepła woda lub instalacja do jej wytwarzania o 5 %
- d) centralne ogrzewanie o 5 %

2) Czynniki obniżające czynsz:

- a) lokalizacja na poddaszu lub w podpiwniczeniu o 10 %
- b) przeznaczenie budynku do rozbiórki o 30 %
- c) brak instalacji kanalizacyjnej o 15 %
- d) brak wody zimnej o 15 %

§ 13. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Kobylin-Borzymy.

2. Jeżeli najemca opóźnia się z zapłatą czynszu wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za czas opóźnienia.

§ 14. Czynsz za lokal i budynki mieszkalne opłacają najemcy lokali i budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 15. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca, na wskazane konto administratora mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem, gdy strony ustaliły inny termin i formę płatności.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy

§ 16. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt.

2. Wójt może przekazać lokale i budynki mieszkalne w administrowanie jednostkom organizacyjnym lub innym podmiotom.

§ 17. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu lokali,
- 2) naliczaniu czynszu,
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) wyrażaniu zgody na wykonanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach,
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

§ 18. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Gminy Kobylin-Borzymy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 19. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali i budynków mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

2. Źródłem finansowania mogą być programy rządowe lub unijne wspierające budownictwo mieszkaniowe.

§ 20. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy

§ 21. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta.

§ 22. W okresie objętym programem nie planuje się zakupu i budowy nowych budynków i lokali.

Rozdział 9.

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

§ 23. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów na remonty.

Rozdział 10.

Postanowienie końcowe

§ 24. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.