

UCHWAŁA NR XXXII/191/2013
Rady Gminy w Radoszycach
z dnia 26 marca 2013 r

w sprawie **uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radoszyce na lata 2013 - 2017”**

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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281 w związku z 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, 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) Rada Gminy w Radoszycach uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radoszyce na lata 2013 - 2017”. Program ten stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia jej ogłoszenia, z początkiem miesiąca kalendarzowego.

Przewodnicząca Rady Gminy


Agata Binkowska

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), rada gminy uchwała:

- 1) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zaś art. 21 wyżej cytowanej ustawy stanowi, że program ten 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;

Przyjęcie uchwały jest konieczne z uwagi na fakt, że ostatni uchwalony program stracił swą aktualność w 2007 roku.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radoszyce na lata 2013 – 2017

WSTĘP

Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radoszyce na lata 2013 - 2017.

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Radoszyce w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- ✓ zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- ✓ poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy,
- ✓ poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1

Wielkość i stan zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Radoszyce stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. Gmina Radoszyce jest właścicielem 15 lokali mieszkalnych, w tym 7 w budynkach w użytkowaniu oświaty.

§ 2. Celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, wydziela się w zasobie mieszkaniowym gminy budynki o obniżonym standardzie, nie w pełni wyposażone w instalacje infrastruktury technicznej, w których lokale przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne i inne.

Tabela 1.

Wykaz budynków o obniżonym standardzie, w których znajdują się lokale socjalne i inne.

L.p.	Miejscowość Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Lokale socjalne/inne
1.	Radoszyce, ul. Częstochowska 4	4	48,00	1
2.	- „ -	2 i 3	96,89	2

§ 3. Lokale w w/w budynkach, w których umowy najmu zawarte są na czas nieoznaczony po ich opróżnieniu przez dotychczasowych najemców, będą przedmiotem najmu jako lokale socjalne.

§ 4. Należy stwierdzić, iż z uwagi na wiek i brak w przeszłości przeprowadzania remontów, stan techniczny budynków jest na poziomie dostatecznym. Obecnie zasoby mieszkaniowe prawie w całości nie tylko wymagają prac remontowych służących utrzymaniu ich w dobrym stanie technicznym, ale również kompleksowych prac modernizacyjnych pozwalających na zdecydowaną, systematyczną poprawę ich wartości użytkowych. Jednakże dalsze utrzymanie lokali w dobrym stanie technicznym zależeć będzie od nakładów finansowych, w tym również gminy, która corocznie w budżecie zabezpiecza środki finansowe na utrzymanie własnych zasobów mieszkaniowych. Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska, utrzymuje zasoby mieszkaniowe wykonując remonty, przeprowadzając okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z przeglądami instalacji i urządzeń zgodnie z obowiązującymi normami, zapewniając bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 5. Większość budynków zasobu mieszkaniowego wymaga kompleksowej modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez osoby posiadające uprawnienia.

§ 6. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność gminy planowanych do wykonania w latach 2013 – 2017 przedstawia tabela Nr 2.

Tabela 2.

L.p.	Wyszczególnienie	Zakres remontów i modernizacji
1.	Radoszyce, ul. Częstochowska 4	Remont elewacji budynku wraz z jej termomodernizacją. Wymiana stolarki okiennej. Wymiana rur spustowych, rynien oraz parapetów zewnętrznych. Wymiana drzwi zewnętrznych. Remont (wymiana) opaski wokół budynku. Remont kominów ponad dachem. Remont i malowanie tynków wewnętrznych ścian i sufitów. Naprawa zwodów instalacji odgromowej. Adaptacja lokalu po weterynarii na lokal użytkowy. Remont generalny lokali nr 2 i 3
2.	Radoszyce, ul. Papieża JP II 33	Remont elewacji budynku wraz z jej termomodernizacją. Remont pokrycia dachowego i kominów. Wymiana stolarki okiennej drewnianej. Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych. Remont balustrad zewnętrznych i wewnętrznych. Wymiana stolarki drzwiowej (zewnętrznej i wewnętrznej). Remont i malowanie tynków wewnętrznych ścian i sufitów (klatka schodowa). Remont (wymiana opaski wokół budynku). Naprawa zwodów instalacji odgromowej. Remont ogrodzenia budynku. Miejscowe naprawy uszkodzeń drogi dojazdowej i chodników.

3.	Radoszyce, ul. Mickiewicza 5	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o. Remont pokrycia dachowego i kanałów wentylacyjnych wraz z wymianą rynien i rur spustowych. Wymiana instalacji elektrycznej, w tym umieszczenie tablicy rozdzielczej na zewnątrz budynku. Remont i malowanie klatki schodowej
4.	Górniki 18, Szkoła Podstawowa	Remont wraz z malowaniem klatki schodowej. Przegląd instalacji wodno-kanalizacyjnych i ewentualna wymiana zużytych odcinków sieci. Opomiarowanie lokali w zakresie zużycia wody.
5.	Jakimowice 100, Szkoła Podstawowa w Grodzisku	Wymiana drzwi wejściowych. Odnowienie poprzez malowanie klatki schodowej. Remont wyłazu na dach.
6.	Kłucko Kolonia 39, Szkoła Podstawowa w Kłucku	Wymiana stolarki okiennej. Wymiana drzwi wejściowych. Ocieplenie stropu. Remont wraz z malowaniem klatki schodowej. Przegląd instalacji elektrycznej. Przegląd instalacji wodno-kanalizacyjnych.

§ 7. W budynkach jednostek oświatowych, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, potrzeby remontowe ustalane są przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy w Radoszycach przy udziale kierowników tych jednostek.

Rozdział 3

Sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. W związku z małym zainteresowaniem zakupu mieszkań na własność przez dotychczasowych najemców nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radoszyce w latach 2013 – 2017.

W związku z tym, że prowadzenie polityki prywatyzacji przynosi wymierne efekty finansowe dla budżetu gminy należy rozważyć taką ewentualność w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne lata.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Gmina Radoszyce prowadzi racjonalną politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym. Zadaniem polityki czynszowej gminy w latach 2013 - 2017 jest odpowiednie kształtowanie stawek czynszu za lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy, tak aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące koszty eksploatacji, zarządu oraz bieżące naprawy i konserwację.

§ 12. Dochody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne są przeznaczane na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 13. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Wójta Gminy z wyjątkiem lokali o powierzchni powyżej 80 m² wynajmowanych w drodze przetargu w celu osiągnięcia najwyższej stawki czynszu.

2. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę Świętokrzyskiego.
3. Stawkę bazową, o której mowa w ust. 2, podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku

kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10 % dotychczasowej stawki bazowej, jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 14. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu ustaloną na podstawie art. 30, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego:

- a) brak WC w lokalu – obniżka o 10 %,
- b) brak łazienki w lokalu – obniżka o 10 %,
- c) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka o 15 %,
- d) lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu – obniżka o 10 %,
- e) lokal wyłączony z eksploatacji w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego – do czasu opróżnienia lokalu – obniżka o 50 %.

2. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w ust. 1 nie może być mniejsza niż 50 % stawki bazowej.
3. Czynniki obniżających wartość użytkową lokali wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do stawki czynszu za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 15. 1. Stawka czynszu za lokal socjalny jest ustalana przez Wójta Gminy, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobie mieszkaniowym Gminy Radoszyce.

2. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali określonych w § 14 nie stosuje się do stawki czynszu za lokal socjalny.

§ 16. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni powyżej 80 m² oddawanych w najem w drodze przetargu nieograniczonego, jest ustalana przez Wójta Gminy, przy czym stawka ta nie może być mniejsza niż 150 % stawki bazowej, jednak w skali roku nie więcej niż 4 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków określonego przez Wojewodę Świętokrzyskiego.

§ 17. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w § 13 – 15 , albo ustalonego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 9, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w ust. 2, na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
- 3a. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na kwotę przyznanej najemcy obniżki czynszu.
4. Za dochód uznaje się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
5. Obniżki udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji o wysokości dochodów stosuje się odpowiednio wzory o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej w deklaracji, można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę i innych członków gospodarstwa domowego.
7. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa wg poniższej tabeli z zastrzeżeniem ust. 8:

Tabela 3.

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
do 75 % najniższej emerytury	do 125 % najniższej emerytury	60 %
powyżej 75 % do 100 % najniższej emerytury	powyżej 125 % do 150 % najniższej emerytury	40 %
powyżej 100 % do 150 % najniższej emerytury	powyżej 150 % do 200 % najniższej emerytury	20 %

8. Obniżka naliczonego czynszu najemcy, który korzysta z dodatku mieszkaniowego, nie może powodować, że łączna kwota sumy czynszu i opłat niezależnych od właściciela będzie niższa niż 20% kwoty, do zapłaty której najemca byłby zobowiązany nie otrzymując obniżki czynszu i dodatku mieszkaniowego.
9. Obniżki czynszu nie udziela się:
 - a) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
 - b) najemcy, który nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6,
 - c) najemcom, którzy wynajęli lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w drodze przetargu,
 - d) najemcom lokali socjalnych,
 - e) Najemcy, który nie wyraził zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania lub po wyrażeniu tej zgody nie przyjął propozycji drugiego wskazanego przez wynajmującego lokalu,
 - f) najemcy, który zalega z zapłatą za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 2 miesiące chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości,
 - g) jeżeli kwota obniżki byłaby niższa niż 1 % kwoty najniższej emerytury w dniu przyznania tej obniżki.
10. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:
 - a) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe,
 - b) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
 - c) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.
11. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca zobowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 18. Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższy niż gdyby był liczony dla lokalu socjalnego.

§ 19 1. Wysokość miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w skali roku w wysokości 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę Świętokrzyskiego, za 1 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Odszkodowanie w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu, określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 13 – 16, ustala się osobom, które opłacają w pełnej wysokości bieżące należności, jeżeli:
 - 1) utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, ale wywiązują się z postanowień umowy określającej spłatę zaległości albo spłaciły zaległości;
 - 2) pozostali w lokalu po śmierci najemcy i wystąpili do Gminy z wnioskiem o potwierdzenie uprawnień;
 - 3) pozostali w lokalu po śmierci najemcy i złożyli pozew o wejście w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy, jednak nie później niż do uprawomocnienia się wyroku sądu o odmowie uznania powództwa;
 - 4) pozostali w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę i złożyli wniosek o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gmin.
3. Odszkodowanie w wysokości czynszu dla lokalu socjalnego ustala się osobom, które po upływie dotychczasowego okresu najmu lokalu socjalnego złożyły wnioski o ponowny najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Jeżeli Wójt negatywnie rozpatrzy wnioski, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 4 oraz ust. 3, wysokość odszkodowania ustalana jest na podstawie ust. 1.

Rozdział 5

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

§ 20. Zarządzenie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

§ 21. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy w Radoszycach. Zarządzanie prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustawą z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. nr 249, poz. 2104 ze zm.), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zm.).

§ 22. Istotnym celem polityki mieszkaniowej jest prowadzenie racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym. W najbliższym czasie nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 23. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przewiduje się inne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w postaci dopuszczalnych prawem form pozyskiwania środków np. funduszy unijnych.

§ 24. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń budynku,

§ 25. W przypadku powstania wspólnot mieszkaniowych środki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

Rozdział 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

§ 26. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych, zaliczek oraz pozyskanych środków. Wysokość środków w kolejnych latach obowiązywania programu 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 przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4.

Plan wydatków						
L.p.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu (w tys. zł.)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty bieżące eksploatacji	5 000	5 200	5 400	5 600	5 800
2.	Koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	9 400	9 800	40 000	25 000	15 000
3.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

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

§ 27. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, gmina może:

1. dokonywać zamian lokali mieszkalnych w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy, z lokalami znajdującymi się w innych zasobach, na wniosek najemców lokali po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców budynków,
2. pozyskiwać lokale socjalne poprzez zamianę mieszkań w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy,
3. dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych z przyznaniem pierwszeństwa w nabyciu lokali ich najemcom, szczególnie w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe. W przypadku nie skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu zaoferowanego lokalu ma zastosowanie art. 21 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).
4. budować budynki celem powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy dla zabezpieczenia lokali dla osób:
 - a) pozbawionych mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
 - b) uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądowego,
 - c) o niskich dochodach, znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy

Agata Binkowska