

U C H W A Ł A NR 48/IX/11
Rady Gminy w Mochowie
z dnia 27 czerwca 2011r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mochowo w latach 2011-2015

Na podstawie art 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm/ oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego / Dz.U. z 2005r. Nr 31,poz.266 z póź.zm./

Rada Gminy Mochowo uchwala co następuje:

§1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

§3

Traci moc Uchwała Nr 151/XXIV/05 z dnia 28.02.2005r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Barbara Kozakiewicz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2011-2015

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy Mochowo obejmuje 20 lokali mieszkalnych, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach będących własnością gminy, lub użytkowanych przez gminę.

Wykaz budynków administrowanych przez gminę Mochowo

<i>Lp</i>	<i>Adres</i>	<i>Liczba lokali mieszkalnych</i>	<i>Pow. użytkowa</i>
1	Choczeń	4	206,3
2	Cieślin	2	88
3	Dobrzyńce Małe	2	88,5
4	Ligowo	1	66
5	Ligowo	2	67,2
6	Łukoszyn	2	57,2
7	Małanowo Stare	3	193,5
8	Żurawin	3	54,5
9	Gozdy	1	13,57

Lokali socjalnych gmina nie posiada.

Rozdział II

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

Zły stan techniczny budynków to jeden z ważniejszych problemów w dziedzinie gospodarki lokalowej. Stan ten wynika z powodu wieloletniego ich eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

Zdecydowana ich większość z uwagi na zły stan techniczny wymaga remontów.

W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, gdyż wiąże się to z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, a takowych gmina nie posiada.

W latach obowiązywania programu planuje się bieżącą konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy w ramach uzyskanych środków finansowych z wpłat za czynsze oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział III

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

W latach 2011 – 2015 planuje się do sprzedaży:

- w Malanowie Starym - 3 lokale
- w Choczni - 4 lokale

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Za najem lokali mieszkalnych najemcy płacą czynsz.

Najemcy oprócz czynszu zobowiązani są do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

Środki finansowe pozyskiwane z wpłat czynszu najmu przeznaczone są na utrzymanie techniczne lokali oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokalu.

Ustalenie miesięcznej stawki czynszu za używanie lokalu dokonywane będzie nie częściej niż raz w roku, zarządzeniem Wójta Gminy.

Określa się następujące czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu o :

- lokal wyposażony w łazienkę – 30%
- lokal wyposażony w wc – 30%
- lokal wyposażony w c.o. - 30%
- położenie budynku (Ligowo) – 10%

Przez użyte wyżej określenia należy rozumieć:

- 1) „wc” - doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki
- 2) „łazienka” - wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej
- 3) „centralne ogrzewanie” - ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnej (osiedlowej lub domowej)

Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego stawkę podstawową czynszu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział V

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Umowy najmu zawiera Wójt Gminy
3. Wójt Gminy, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powinien współdziałać z najemcami, w szczególności w zakresie:
 - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych
 - zagospodarowania terenów wokół budynków
4. Wykonywany przez Wójta Gminy zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli lokali już wykupionych od Gminy będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców wszystkich lokali w danym budynku

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przyjmuje się zasadę finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, wydatki związane z remontem i modernizacją budynków ponoszą współwłaściele na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu Cywilnego o współwłasności.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się opracowywanie dokumentacji i adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne. Innym działaniem zakładającym poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej jest planowana sprzedaż lokali. Zbycie lokali pozwoli na pełne przyjęcie zarządzania przez właścicieli. Mieszkańcy będący właścicielami są bardziej zainteresowani utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia niż jako najemcy.

Rozdział VIII

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą ubiegać się w zależności od swojej sytuacji mieszkaniowej o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym uzasadniającą oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa się jako wysokość nie przekraczającą 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym zaproponowano oddanie w najem lokalu.

Za dochód uważa się dochody członków gospodarstwa domowego określony w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkującą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni użytkowej, lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Łączne spełnienie warunków dotyczących niskich dochodów oraz warunku trudnych warunków mieszkaniowych powoduje zakwalifikowanie wniosku o pomoc mieszkaniową do rozpatrzenia.