**UCHWAŁA Nr 153/XIX/2016**

**RADY GMINY W MOCHOWIE**

**z dnia 30 marca 2016r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mochowo**

 Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015r. poz. 1515[[1]](#footnote-1) ) oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2014r. poz. 150[[2]](#footnote-2) ), uchwala się 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 48/IX/11 z dnia 27 czerwca 2011r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mochowo w latach 2011-2015.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U z a s a d n i e n i e

Przepis art. 21 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, iż rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Na jego mocy do wyłącznej właściwości rady gminy przypisany został obowiązek podejmowania uchwał w przedmiocie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Niniejszy program jest realizacją obowiązku wynikającego z w/w przepisu.

 Załącznik do uchwały Nr 153/XIX/2016

 Rady Gminy w Mochowie

 z dnia 30 marca 2016r.

**WIELOLETNI PROGRAM**

**GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. **Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy**

Mieszkaniowy zasób Gminy Mochowo obejmuje lokale mieszkalne będące jej własnością lub użytkowanych przez gminę.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Lp* | *położenie -adres* | *liczba lokali* | *pow. lokali (m²)* | *stan techniczny* |
| 1 | Choczeń 19 | 4 | 206,3 | średni |
| 2 | Cieślin 19 | 2 | 88 | do remontu |
| 3 | Dobrzenice Małe 2 | 2 | 88,5 | średni |
| 4 | Ligowo 35a | 1 | 66 | dobry |
| 5 | Ligowo 42 | 3 | 97,4 | zły |
| 6 | Łukoszyn 1 | 3 | 112,2 | zły |
| 7 | Malanowo Stare 33 | 2 | 131,3 | średni |
| 8 | Żurawin 5 | 3 | 54,5 | zły |
| 9 | Gozdy 2 | 1 | 13,57 | zły |

W zasobie mieszkaniowym Gmina Mochowo nie posiada lokali socjalnych.

1. **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 eksploatowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Zdecydowana ich większość z uwagi na zły stan techniczny wymaga bieżących napraw. W zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych planuje się bieżącą konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy.

1. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie na wniosek najemcy. W poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

1. **Zasady polityki czynszowej.**

Za najem lokali mieszkalnych najemcy płacą czynsz. Najemcy oprócz czynszu zobowiązani są do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

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.

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

-lokal z łazienką - 30%

-lokal z wc - 30%

-lokal z co - 30%

Objaśnienia czynników wpływających na poziom czynszu :

przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenie instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki

przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej, baterii lub innych urządzeń do celów higieniczno-sanitarnych

przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnej ( osiedlowej, budynkowej a także z urządzeń zainstalowanych indywidualnie w lokalu )

Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej 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 ( tj. Dz.U. z 2014r., poz. 150 ze zm. ).

1. **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy .**
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Mochowo odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tj. Dz.U. z 2014r. poz. 150 ze zm. ).
3. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt Gminy Mochowo.
4. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Mochowo polega między innymi na wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, wykonywaniem bieżących remontów i modernizacji lokali i budynków.

1. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą wpływy z czynszów za najem lokali oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

W budynkach, w których cześć lokali została wykupiona przez najemców, wydatki związane z remontem i modernizacją budynków ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny o współwłasności.

1. **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- sprzedaż lokali na rzecz najemców

- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych

1. **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 lokalu nie spełniającego 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.

1. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 poz. 1890 [↑](#footnote-ref-1)
2. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2015r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016r. poz. 8 [↑](#footnote-ref-2)