

UCHWAŁA Nr XXIII/168/13
Rady Gminy Kalinowo
z dnia 19 kwietnia 2013 roku

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2013-2017 „**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z 2006 r. Nr 167 ,poz. 1193 , Nr 86 poz. 602 , 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 Kalinowo uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Kalinowo uchwala „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2013-2017”.

§ 2. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2013-2017”, zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 3. 1. W zasobie Gminy Kalinowo znajduje się 11 budynków w których mieści się 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 893,06 m² w tym:

- 1) budynki (mieszkania samodzielne) – 5,
- 2) wydzielone mieszkania w budynkach publicznych – 4,
- 3) mieszkania w pozostałych budynkach – 9,

2. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

- 1) 12 lokali wymaga remontu bieżącego, stan techniczny pozostałych 6 lokali można określić jako dobry.
- 2). Na terenie gminy Kalinowo nie ma lokali socjalnych.
- 3). W okresie objętym programem przewiduje się wydzielenie 2 lokali z zasobów komunalnych i przeznaczenie ich na lokale socjalne.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje na konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 65 % ogólnego zasobu.

2. W latach 2013-2017 przewiduje się przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie:

- 1) naprawa dachów,
- 2) remontu kominów,
- 3) odnowienie elewacji,

- 4) naprawa i wymiana stolarki okiennej,
- 5) odwodnienie budynków,
3. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali.

§ 5. 1. W latach 2013-2017 planuje się sprzedać 7 lokali:

- 1) 2013 rok -2 lokale,
 - 2) 2014 rok -2 lokale,
 - 3) 2015 rok -1 lokal,
 - 4) 2016 rok -1 lokal,
 - 5) 2017 rok -1 lokal,
2. Wykonanie planu sprzedaży budynków i lokali uzależniona będzie od ilości złożonych wniosków o wykup przez najemców.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich wyposażenia i stanu technicznego.

2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu o ile będzie on wyposażony w urządzenia techniczne:

- 1) centralne ogrzewanie sieciowe -10 %
- 2) doprowadzona woda do lokalu -10 %
- 3) łazienka -10 %

3. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku, zaś ewentualna podwyżka czynszu nie może być większa niż 10 %.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu, obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Kalinowo w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową.

§ 7. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki czynszu, dla najemców o niskich dochodach.

2. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734).

3. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:

- 1) obniżka czynszu o 20 %
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie

- wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
2) obniżka czynszu o 10 %
a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 85 % najniższej emerytury,
b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane przez Gminę Kalinowo.

2. Zasady zarządzania:

- 1) utrzymanie zasobów w nie pogorszony stanie technicznym, w tym prowadzenie remontów, o których mowa w § 4,
- 2) racjonalna gospodarka finansowa,
- 3) zapewnienie odpowiedniej jakości usług komunalnych,
- 4) dbanie o jakość obsługi mieszkańców.

3. W latach 2013-2017 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach „Programu” będą środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy Kalinowo uchwalonych na lata 2013-2017, środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu, opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali) oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe i dofinansowanie zadań własnych z budżetu Państwa.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków.

§ 10. 1. Wysokość wydatków związanych z remontem lokali mieszkalnych i budynków w kolejnych latach planowane są w sposób następujący:

Lp	Wyszczególnienie	2013r./zł	2014r./zł.	2015r./zł	2016r./zł	2017r./zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4.500	4.500	5.000	5.000	5.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	500	500	500	500	500

Rozdział 8.

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11.1. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu,
- 2) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali,

- 3) obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
- 4) dokonywanie niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kalinowo.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Mieczysław Głębocki