

**UCHWAŁA NR XXX/274/2013
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 31 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2013-2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwała się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2013-2014" w brzmieniu wg załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr XXIX/271/09 Rady Gminy Stegna z dnia 26 czerwca 2009 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie w ciągu 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu Gminy Stegna wraz z załącznikami.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/274/2013
Rady Gminy Stegna
z dnia 31 stycznia 2013 r.

PROGRAM
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy STEGNA na lata 2013 - 2014.

Rozdział 1.
Założenia ogólne

§ 1.

„Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2013 – 2014” wytycza kierunki i zadania Gminy, a w szczególności:

- 1) sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków gminnej wspólnoty mieszkaniowej,
- 2) kierunki pozyskiwania zasobów mieszkaniowych dla realizacji zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 3) zasady wykorzystywania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna w latach 2013- 2014,
- 4) zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali mieszkalnych tworzących Gminny Zasób Mieszkaniowy w sprawności technicznej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 6) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 7) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 8) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 2.

Zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

§ 2.

1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, może wynajmować lokale mieszkalne gospodarstwom domowym o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych walorach, a w szczególności osobom niepełnosprawnym, osobom sędziwym oraz wychowankom domu dziecka, rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo – wychowawczych, którym udzielać będzie wsparcia w jego uzyskaniu.

2. Gmina może uczestniczyć w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych, noclegownie i inne.

§ 3.

Realizacja zadań wymienionych w niniejszym § przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia w zasobach Skarbu Państwa albo w zasobach prywatnych, na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach;
- 3) remonty gruntowne polegające na przebudowie pomieszczeń lub budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne finansowane z budżetu Gminy, ze środków pomocowych pozyskiwanych przez Gminę, a także ze środków własnych inwestorów - osób fizycznych lub prawnych z możliwością udziału Gminy w kosztach

przebudowy lub adaptacji w formie dopłaty z budżetu gminy do podjętych przedsięwzięć na zasadach określonych w umowach;

Rozdział 3. Sprzedaż lokali

§ 4.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) i z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zmianami) .

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w Uchwale Nr XIX/184/2012 Rady Gminy Stegna w dniu 23 kwietnia 2012 roku oraz zasady wynikające z przepisów, o których mowa w ust. 1.

§ 5.

1. Przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach.

2. W miarę zapotrzebowania, typowane będą do sprzedaży lokale mieszkalne w pozostałych budynkach komunalnych.

§ 6.

Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży na dany rok zatwierdza Wójt Gminy.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

1. W lokalach wchodzących w skład Gminnego Zasobu Mieszkaniowego oraz lokalach wynajmowanych gminie przez innych właścicieli, wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od kategorii wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, określonej według kryteriów wymienionych w § 8.

2. Dla lokali mieszkalnych o wartości użytkowej spełniającej podstawowe wymagania, obowiązywać będzie podstawowa stawka czynszu odpowiadająca wartościom odtworzeniowym określonym w § 9 ust. 2.

3. Dla lokali mieszkalnych niespełniających wymagań standardu podstawowego, o którym mowa w ust.2, stawki czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, nie więcej jednak niż o 3 czynniki łącznie.

Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz wskaźniki obniżające stawkę czynszu dla lokalu o standardzie podstawowym

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę maksymalną %
I. Ze względu na położenie budynku lub lokalu		
1.	W miejscowościach : Chelmek	10
2.	Wzdłuż drogi krajowej nr 7 w miejscowości Dworek, w odległości do 50 m od krawędzi jezdni.	10
3.	Lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu)	10

II. Ze względu na brak wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne		
4.	Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez w.c. lub bez łazienki albo z w.c. lub łazienką poza lokalem).	10
5.	Lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni, szambo).	10
III. Ogólny stan techniczny budynku		
6.	Lokal zawilgocony i zagrzybiony (do czasu zakończenia robót remontowo-odgrzybienionych i izolacyjnych).	10

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu.

5. Najemcom lokali socjalnych, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych o podwyższonym standardzie, których dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę nie przekracza połowy maksymalnego dochodu uprawniającego do ubiegania się o najem lokalu socjalnego, Wójt Gminy Stegna, może na wniosek najemcy, pozytywnie zaopiniowany przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, obniżyć o 50% należną kwotę czynszu, obniżka czynszu nie dotyczy opłat niezależnych.

§ 8.

Oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego i zaliczenia go do odpowiedniej kategorii wartości użytkowej dokonuje wynajmujący w oparciu o wnioski wynikające z rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków Gminnego Zasobu Nieruchomości oraz w oparciu o czynniki obniżające ich wartość użytkową, o których mowa w § 7 ust. 3.

§ 9.

1. Zakłada się, że zadaniem polityki czynszowej Gminy w latach 2013 - 2014 będzie takie kształtowanie stawek czynszu, aby wpływy z opłat umożliwiały wynajmującemu udzielenie do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

2. Założenia dotyczące wzrostu stawek czynszu w latach 2013 - 2014 przedstawia poniższa tabela. Za podstawę do ustalenia podstawowych stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego.

Wzrost stawek czynszu w latach 2013-2014 w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu (w %)

Lp.	Kategoria podstawowa lokalu	2013	2014
1.	I	0,200	0,200
2.	II	0,125	0,125
3.	III	0,100	0,100

3. Czynsz obowiązuje przez co najmniej 6 miesięcy.

4. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry w terminie określonym w umowie najmu.

5. Czynsz za najem pomieszczenia gospodarczego wynosi 50% najniższej stawki czynszu.

6. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Stegna w formie zarządzenia.

§ 10.

1. Na wniosek najemców o niskich dochodach, Wójt Gminy Stegna może stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych dla danego roku.

2. W zależności od wielkości dochodu, o którym mowa w ust. 2, wysokość obniżki czynszu w latach 2013-2014 będzie kształtowała się następująco:

Wysokość obniżek czynszów w latach 2013 - 2014

Wyszczególnienie	2013	2014
Gospodarstwa jednoosobowe , których dochódnie przekracza:		
170 % najniższego wynagrodzenia	35%	40%
185 % najniższego wynagrodzenia	25%	30%
200% najniższego wynagrodzenia	18%	20%
Gospodarstwa wieloosobowe , których dochód nie przekracza:		
135% najniższego wynagrodzenia	35%	40%
145% najniższego wynagrodzenia	25%	30%
155% najniższego wynagrodzenia	18%	20%

3. Obniżki czynszu udziela Wójt Gminy Stegna na okres 12 miesięcy na wniosek najemcy, pozytywnie zaopiniowany przez Gminny Ośrodek Opieki Społecznej.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy

§ 11.

Ze względu na prowadzoną politykę sprzedaży lokali mieszkalnych powodującą systematyczne zmniejszanie substancji Gminnego Zasobu Mieszkaniowego, przewiduje się zarządzanie lokalami i budynkami komunalnymi w dotychczasowej formule , t.j. bezpośredni nadzór sprawowany przez Wójta Gminy.

§ 12.

Wpływy z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych obejmujące czynsz i opłaty niezależne oraz z tytułu najmu i dzierżawy lokali użytkowych, gruntów i urządzeń gminnych są dochodami budżetu.

Rozdział 7.

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali Zasobu Mieszkaniowego

§ 13.

1. 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 i gazu - w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą, domofon i inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku.

2. Środki na pokrycie opłat niezależnych płatnych, stanowią odrębną pozycję kosztów.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy, wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych określać będzie Uchwała Budżetowa na dany rok.

Rozdział 8. **Program inwestycji mieszkaniowych**

§ 14.

Stosownie do założeń planu inwestycyjnego, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z niniejszego programu, zakłada się, że w latach 2013 – 2014 będą podjęte inwestycje mieszkaniowe wynikające z bieżących potrzeb.

Rozdział 9. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 15.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą to w szczególności:

- 1) środki gminne pochodzące z budżetu, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych Gminy,
- 2) środki pomocowe (kredyty, środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej);
- 3) środki własne wspólnot mieszkaniowych i organizacji pozarządowych.

Rozdział 10. **Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania**

§ 16.

, Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, powinno ulec poprawie w szczególności w zakresie: kontrolowania sposobu użytkowania i stanu technicznego budynków i mieszkań, regularnego uiszczania opłat z tytułu najmu lokal.

§ 17.

1. Dopuszcza się wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca lokalu położonego w budynku stanowiącym współwłasność Gminy, któremu wcześniej zaoferowano nabycie tego lokalu, nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa jęgonabycia.

2. Stosunek najmu może być wypowiedziany z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

3. Umowa najmu może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§ 18.

1. W celu wykonywania zadań własnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom Gminy Stegna, działając na zasadzie art. 20 ust. 2a i 2b ustawy, Gmina może wynajmować mieszkania od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobach Gminy.

2. Od podnajemców Gmina pobierać będzie czynsz w zależności, od wartości użytkowej wynajętego lokalu, natomiast opłaty niezależne podnajemcy wnosić będą do właściciela lokalu albo w sposób określony w umowie najmu.

Rozdział 11. **Postanowienia końcowe**

§ 19.

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie gminy.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

§ 20.

Stawki czynszu określone na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów będą obowiązywały do czasu wydania przez Wójta Gminy Stegna, z zachowaniem przepisów art. 8a ustawy, zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu i warunków jego obniżania na podstawie niniejszej uchwały.

Uzasadnienie

Celem uchylenia Uchwały Nr XXIX/271/09 Rady Gminy Stegna z dnia 26 czerwca 2009 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna i uchwalenia nowego Programu gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2013-2014, jest zmniejszenie podwyżek stawek za 1 m² czynszu mieszkaniowy i oparciu ich na wzroście wskaźnika przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego.