

**UCHWAŁA NR X/48/2015
RADY GMINY KRASNE**

z dnia 1 października 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. 2015, poz. 1515) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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. 2014, poz. 150) Rada Gminy Krasne uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasne na lata 2015-2020. stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasne.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Falkowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRASNE NA LATA 2015-2020

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§1

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Krasne wchodzi 27 lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy tj.

- 1) 5 lokali mieszkalnych położonych w Krasnem przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 1o pow. 186 m²
- 2) 2 lokale mieszkalne położone w Krasnem przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 2 o pow. 86,00 m²
- 3) 1 lokal mieszkalny położony w Krasnem przy ul. A. Mickiewicza 23 o pow. 46,41 m²
- 4) 5 lokali mieszkalnych w Ośrodku Zdrowia w Krasnem o powierzchni 274,60 m²
- 5) 4 lokale położone we wsi Milewo-Szwejki 12 B o powierzchni 152,88 m²
- 6) 1 lokal położony we wsi Milewo-Szwejki 12 C o powierzchni 32,48 m²
- 7) 4 lokale położone we wsi Milewo-Szwejki o powierzchni 208,00 m²
- 8) 4 lokale położone we wsi Zielona o powierzchni 162,29 m²
- 9) 1 lokal położony we wsi Krasne-Augustów o powierzchni 23,80 m²

§2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Krasne w poszczególnych latach

- 1) prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krasne na lata 2015-2020

lokale	Ilość w szt.	Pow. użyt. w m ²	Prognoza ilości lokali w latach 2015-2020					
			2015	2016	2017	2018	2019	2020
mieszkalne	27	1172,46	27	27	27	27	27	27

- 2) Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Krasne na lata 2015-2020

Lokale mieszkalne	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zły	5%	4%	4%	3%	2%	2%
średni	39%	39%	38%	37%	36%	34%
dobry	56%	57%	58%	60%	62%	64%

- 3) W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności w średnim stanie technicznym.
- 4) Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali socjalnych.

Rozdział 2

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

§3

1. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego też względu w latach 2015-2020 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii planuje się wykonać jedynie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj:

- 1) wymiany instalacji elektrycznych,
 - 2) remonty dachów i konstrukcji dachowych,
 - 3) remont stropów
 - 4) wymiany stolarki budowlanej.
2. W zestawieniach tabelarycznych przedstawiono potrzeby remontowe w latach 2015-2020:

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach
1.	Prace ogólnobudowlane:	2015-2020
	a) murarsko-tynkarskie	
	b) dekarstwo-błacharskie	
	c) stolarka budowlana	
	d) kominiarskie	
	e) roboty różne (awarie, rozbiórki)	
2.	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitalne budynków	2015-2020

Rozdział 3 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§4

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu odbywać się będzie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 782 ze zm.) oraz postanowień uchwały Rady gminy w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.
2. W latach 2015-2020 sprzedaż lokali odbywać się będzie:
 - 1) na wniosek dotychczasowych najemców,
 - 2) w miarę posiadanych wolnych lokali, w drodze przetargu.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§5

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak opłaty za energię elektryczną, ciepłą, wodę i ścieki, odbiór nieczystości płynnych i stałych.
2. W przypadku lokali mieszkalnych czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, chyba, że strony postanowią inaczej. Wpłaty należy dokonywać na rachunek wskazany przez Wynajmującego lub w kasie Urzędu.
3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
4. Stawkę czynszu Wójt może podwyższać nie częściej niż raz w roku co najmniej o średniomiesięczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 1. brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej -40%
 2. brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej -20%
 3. brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu -20%
6. Nie planuje się obniżenia stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 5

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

§6

1. Mieszkaniowym zasobem gminy Krasne zarządza Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 1. zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 2. remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 3. prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

§7

3. W latach 2015-2020 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§8

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:
 - 1) czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych
 - 2) czynsze z tytułu najmu lokali użytkowych,
 - 3) środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych,
 - 4) środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata,
 - 5) środki finansowe pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych,
 - 6) inne środki

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 oraz wydatki inwestycyjne

§9

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2020 przedstawiono w tabeli poniżej.

Wyszczególnienie kosztów	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Koszty remontów	4000	4000	4000	4000	4000	4000
Koszty zarządu	1000	1000	1000	1000	1000	1000

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 8

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

§10

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których właścicielem jest gmina. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy. Zbycie wszelkich lokali gminy w budynkach, szczególnie w tych, w których udział gminy jest niewielki, pozwoli na pełne przyjęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

