

załącznik
do uchwały Nr XIV/85/16
Rady Gminy Krypno
z dnia 11 marca 2016 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRYPNO NA LATA 2016 – 2020

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Program określa racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami socjalnymi.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Krypno;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Krypno.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY.

§ 3. 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna ocena stanu technicznego lokali:

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Wyposażenie lokali	lokalizacja	Stan techniczny lokali
1.	Krypno Koscielne 48	1	- 63,50	Sieć wod.kan, co	Budynek szkolny	b.dobry
2.	Góra 71	3	- 45,00 - 28,55 - 55,00	Sieć wod.kan, co	Budynek szkolny	b.dobry
3.	Długoleka 50	1	- 38,00	Sieć wod.kan, co	Budynek szkolny	b.dobry

2. Przez stan techniczny budynku:

- 1) bardzo dobry – rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu nieprzekraczającym 15 %;
- 2) dobry – rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu pomiędzy 15 % a 30 %;
- 3) dostateczny – rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu pomiędzy 30 % a 70 %;
- 4) zły - rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu powyżej 70 %.

§ 4. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy (stan na koniec roku):

1) lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)
2016	5	230,05
2017	5	230,05
2018	5	230,05
2019	5	230,05
2020	6	280,00

2) lokale socjalne

Rok	Liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)
2016	0	0
2017	1	15,00
2018	2	30,00
2019	2	30,00
2020	2	30,00

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

§ 5. Analiza potrzeb mieszkaniowych:

- 1) wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy dotyczące przydziału mieszkań oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkań;
- 2) konieczność tworzenia lokali socjalnych jest m.in. następstwem regulacji ustawowej zobowiązującej do zapewnienia lokalu socjalnego osobie, wobec której sąd orzekł o uprawnieniu otrzymania lokalu socjalnego.

§ 6. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

3. Zobowiązuje się Wójta do dokonywania raz w roku oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a następnie na podstawie zebranych informacji dokonania analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali i budynków wraz z zestawieniem zakresu i kosztów do ich wykonania.

§ 7. Planuje się powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez utworzenie dwóch lokali socjalnych, oraz jednego mieszkania komunalnego w budynku szkolnym.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 8.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 9. Ustala się czynsz:

- 1) za budynki i lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

§ 10. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

§ 11. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 12. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.

§ 13. Stawka czynszu za lokale mieszkalne ulegać będzie zmianie raz w roku o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za I półrocze poprzedniego roku.

§ 14. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 15. Czynsz najmu płatny jest z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek – chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 16. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

za wyposażenie budynku w:

- a) wc i łazienkę - o 20 %;
- b) centralne ogrzewanie - o 20 %;
- c) kanalizację - o 20 %;
- d) centralną ciepłą wodę - o 20 %.

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) za położenie budynku poza granicami administracyjnymi miejscowości - o 10 %;
- b) za położenie lokalu w budynku w piwnicy i na poddaszu - o 10 %;
- c) z powodu ogólnego stanu technicznego tj.:
 - przeznaczenia budynku do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny - o 20 %;
 - braku w mieszkaniu urządzeń wodociągowych - o 20 %;
 - najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców - o 20 %.

2. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika wymienionego w ust. 1 pkt 2.

§ 17. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

§ 18. Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach przez właściciela lokali i budynków. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§ 19. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą dochody uzyskiwane z czynszu za najem, o którym mowa w rozdziale IV. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.


VII. WYDATKI ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ, REMONTAMI I MODERNIZACJĄ LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 20. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji sporządzanej corocznie przez Wójta. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. W

okresie objętym programem zostaną podjęte działania zmierzające do zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację istniejących obiektów będących własnością Gminy.

**VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 21. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają generalnych remontów przez 2020 rokiem. Nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zamiennych.

Przewodniczący Rady

Tomasz Walendziński

