

UCHWAŁA Nr XV/96/2008
Rady Gminy w Jeżewie
z dnia 29 maja 2008 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2008-2012.

Na podstawie art. 40 ust. 1 pkt 4, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002r. Dz.U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz.U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Dz.U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Dz.U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Dz.U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Dz.U. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Dz.U. Nr 173, poz. 1218) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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 2004 r. Dz.U. 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Dz.U. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Dz.U. Nr 128, poz. 902, Dz.U. Nr 173, poz. 1218) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jeżewo na lata 2008-2012 zawarty w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIX/262/2002 Rady Gminy w Jeżewie z dnia 26.02.2002 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2008-2012

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest podstawą realizacji zadania własnego gminy związanego z tworzeniem warunków oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jeżewo wg. stanu na dzień 30.04.2008 r. to 33 mieszkania zlokalizowane w 14 budynkach (poniższa tabela).

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych
1	2	3	4
Budynki z lokalami mieszkalnymi będącymi w zarządzie Gminy Jeżewo	13	32	1602,36
Budynki z lokalami mieszkalnymi w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych	1	1	47,70
Razem	14	33	1650,06

- Gmina Jeżewo nie posiada lokali socjalnych.
- W okresie objętym programem Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań.. Ewentualne zwiększenie zasobu mieszkaniowego związane będzie z adaptacją na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych.
- Lokale mieszkalne zostały wynajęte lokatorom na podstawie umów najmu. Wójt Gminy Jeżewo zawarł 26 umów na czas nieokreślony, 4 umów na czas określony oraz 2 umowy na czas trwania stosunku pracy.
- Według stanu na dzień 30.04.2008 r. jedno mieszkanie jest niezamieszkane. Lokal będzie przeznaczony na cele oświatowe.
- Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach objętych programem została przedstawiona w poniższej tabeli.

Rok (stan na 31.12.)	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba lokali mieszkalnych	22	21	16	16	16
Liczba budynków	10	9	7	7	7

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jezewo jest w większości niezadowolający z uwagi na wiek budynków. Budynki te wymagają ponoszenia coraz większych nakładów finansowych.
2. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych związanych z wymiana pokryć dachowych, elementów konstrukcyjnych, poprawy elewacji zewnętrznej, remontu klatek schodowych, wymiany instalacji elektrycznej i stolarki okiennej i drzwiowej.
3. Za najważniejsze zadania należy uznać remonty związane z wymogami bezpieczeństwa dla życia i zdrowia mieszkańców tj. m.in. drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych, instalacji grzewczej i elektrycznej.
4. W oparciu o analizę potrzeb i posiadane środki finansowe opracowywane są coroczne plany remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Decyzje w sprawach remontów budynków podejmuje Wójt Gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa uchwała Rady Gminy.
2. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, będą przeznaczone do sprzedaży.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy prowadzona będzie z urzędu lub na wniosek zainteresowanego lokatora po spełnieniu warunków wynikających z zasad sprzedaży.
4. Sprzedaż następować będzie łącznie ze sprzedażą albo oddaniem w wieczyste użytkowanie ułamkowej części gruntu, niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.
5. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość przestanie podlegać administrowaniu przez Urząd Gminy.
6. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
7. Lokale mieszkalne planowane do sprzedaży w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	Miejscowość, ulica nr domu	Liczba lokali
2008	Osłowo 33	3
	Osłowo 34	3
	Piskarki 22	3
	Laskowice, ul. Długa 10	1
2009	Jezewo, ul Główna 37a	1
2010	Osłowo 16	2
	Jezewo, ul. Czerska 4	4 (w tym lokal użytkowy)
2011	-----	---
2012	-----	---

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wójt Gminy Jeżewo zarządzeniem ustala się maksymalną stawkę miesięczną czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Stawkę tą w roku 2008 ustanowiono w wysokości 2,43 zł, co stanowi 1,138 % w skali roku wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego, obowiązującego od 1.10.2007r. do 31.03.2008 r.
2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Jeżewo po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.
3. Czynsz może zostać obniżony:
 - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury,
 - b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,
 - c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
 - b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury,
 - c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.
4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
5. W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód w gospodarstwie domowym, potwierdzony odpowiednimi dokumentami, można udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

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;

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje Wójt Gminy Jeżewo za pośrednictwem pracownika prowadzącego sprawę gospodarki mieszkaniowej.
2. Przy wykonywaniu zarządzania lokalami mieszkalnymi przyjmuje się następujące zasady:
 - 1) Należy przestrzegać przepisów prawnych obowiązujących w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali.
 - 2) Przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i zamiennych następuje wg zasad określonych przez Radę Gminy.

- 3) Od najemców zasiedlających lokale mieszkalne nie pobiera się kaucji.
- 4) Wobec najemców zalegających z opłatami czynszu i innymi opłatami przyjmuje się następujący tok postępowania:
 - a) wzywa się pisemnie najemcę do zapłaty po upływie 2-ch miesięcy zalegania z opłatami,
 - b) po nieskutecznym wezwaniu, proponuje się spisanie ugody o spłacie zadłużenia w ratach, a w przypadku nie podpisania ugody przez zadłużonego najemcę należy przesłać propozycję ugody podpisaną jednostronnie przez zarządzającego,
 - c) przed podpisaniem ugody, przy ustalaniu wielkości rat ustala się przyczynę powstania zadłużenia, proponuje się zamianę mieszkania o niższym czynszu, a informacje o powyższym należy spisać w załączniku do ugody,
 - d) po 3 miesięcznym okresie nie wykonywania zapisów ugody wypowiada się najem z zachowaniem okresu wypowiedzenia zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów,
 - e) przy nieskutecznym wypowiedzeniu sprawę kieruje się na drogę postępowania sądowego.
3. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie wskazany przez gminę i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą, można umorzyć do 50% zaległości.
4. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie wskazany przez gminę i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą, można umorzyć do 100% odsetek naliczonych z tytułu nie terminowego regulowania czynszu.
5. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który spłacił zaległości zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą można umorzyć do 75% odsetek naliczonych z tytułu nie terminowego regulowania czynszu.
6. Dopuszcza się możliwość zatrudnienia najemców, o których mowa w punkcie 2 podpunkt 4 do wykonywania napraw i konserwacji w budynkach stanowiących własność gminy oraz innych prac związanych z utrzymaniem budynku.
7. Koszty wykonanych prac, o których mowa w punkcie 6 obniżają zaległości z tytułu opłat danego najemcy.
8. Wysokość kosztów, o których mowa w punkcie 7 określa się wg obowiązujących norm katalogowych (KNR).

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
 - b) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,
 - c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przychody uzyskane z tytułu najmu i sprzedaży budynków gminnych.

Rok	Wartość w tys. zł
-----	-------------------

2008	160
2009	51
2010	75
2011	23
2012	24

2. Przyjmuje się, że gospodarka mieszkaniowa może być finansowana w formie dotacji z budżetu państwa oraz w formie dotacji, pożyczek i kredytów z zewnętrznych źródeł finansowych.

VII. 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali w budynkach w tys. zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja) w tys. zł
2008	5	62	58
2009	2,5	30	---
2010	2,5	25	---
2011	2,5	25	---
2012	2,5	25	---

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

Gmina Jezewo podejmie działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób,
- dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub socjalne,
- dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większy na samodzielne mniejsze,
- urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na przebudowę, rozbudowę adaptacje budynków i pomieszczeń pozyskanych od różnych podmiotów z przeznaczeniem na pozyskanie lokali mieszkalnych.
- przygotowanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Ustalone potrzeby remontowe i plany remontów wykazują, że nie zachodzi potrzeba wyłączenia lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Wiśniewski

UZASADNIENIE

Zgodnie z zapisami art. 21 ust 1 pkt. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Ustawa, w art. 21ust. 2 określa zakres regulacji oraz iż program ten powinien obejmować, co najmniej 5 kolejnych lat. Przedkładana uchwała zawiera wszystkie wymagane elementy programu i będzie obowiązywała przez kolejne 5 lat. Dotychczas obowiązująca uchwała podjęta była w 2002 roku i straciła swoją moc, dlatego zaistniała konieczność podjęcia kolejnej uchwały regulującej zagadnienia gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Wiśniewski