

**UCHWAŁA NR XXXI/245/2013
RADY GMINY BEJSCE**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bejsce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011r. Nr 197, poz. 1172 z późniejszymi zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bejsce w latach 2014 - 2018” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XXII/136/2008 Rady Gminy w Bejskach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bejsce.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

Przewodniczący Rady Gminy
Bejsce

Stanisław Marzec

Uzasadnienie

Mieszkaniowy zasób gminy Bejsce tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy Bejsce. Na podstawie przepisów ustawy, stawki czynszu mogą być ustalane tylko na podstawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zwanym dalej programem. Z uwagi na powyższe Rada Gminy w Bejskach na podstawie art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy uchwaliła program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bejsce w latach 2014– 2018 i w tym programie ustaliła zasady polityki czynszowej. Ponadto program ten zawiera analizę istniejącego stanu substancji mieszkaniowej i wytyczne w zakresie racjonalnego gospodarowania tym zasobem do 2018 roku. Wdrożenie w życie tego programu ma przynieść efekt w postaci poprawy istniejącego stanu substancji mieszkaniowej.

P r o g r a m
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce
w latach 2014 – 2018

Wstęp

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce zawiera prognozy działań Gminy w latach 2014 – 2018 zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Program obejmuje również kierunki działań Gminy podejmowane w zakresie tworzenia warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Rozdział I

Mieszkaniowy zasób gminy i jego stan techniczny.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Bejsce obrazuje tabela nr 1.
2. Lokale, które przeznacza się na lokale socjalne, przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 1.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1	2	3	5		6
1.	Bejsce	Dom nauczyciela	4	166,00	średni
2.	Czyżowice	nowy Dom nauczyciela	6	393,50	średni

		stary Dom nauczyciela	1	35,20	zły
3.	Morawiany	Dom nauczyciela	3	189,91	dobry
4.	Dobiesławice	Szkoła	2	125,5	średni

Tabela nr 2.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
1.	Czyżowice	stary Dom nauczyciela	1	44,8

Rozdział II

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bejsce.

1. Sprzedaż lokali mieszkaniowych.
 - 1.1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bejsce odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami.
 - 1.2. Ustala się plan sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bejsce w poszczególnych latach obowiązywania programu wg poniższej tabeli nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.		2014	2015	2016	2017	2018	Uwagi
1.	Ilość lokali planowanych do sprzedaży	3 Morawiany	4 Dom N-la Bejsce	7 Domy N-la Czyżowice	-	-	

Rozdział III

Zasady polityki czynszowej.

1. Gmina będzie dążyć do osiągnięcia stanu, w którym wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych pokrywać będą koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednak ze względu na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przewiduje się częściowe dofinansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych.
2. Stawkę czynszu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia uwzględniając zasady niniejszej uchwały.
3. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co 6-miesięcy.
4. Wypowiedzenie stawki czynszu musi być dokonane z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego
5. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu ustalona zarządzeniem Wójta Gminy w Bejskach nr 14/09 z dnia 17 kwietnia 2009 roku w wysokości 1,09 zł za m² powierzchni.
6. Biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej, należy przyjąć, że obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do

potrzeb. Prognozuje się zatem, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do jego wzrostu w latach obowiązywania programu.

7. Wzrost stawek czynszowych powinien następować sukcesywnie z uwzględnieniem warunków bytowych lokatorów. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów art. 9 określa maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku.
8. Czynsz w lokalach socjalnych winien uwzględniać stan zamożności lokatorów, wielkość rodziny, wiek członków rodziny oraz wyposażenie lokalu i nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział IV

Zasady zarządzania budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy.

1. Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy wykonywane jest przez Wójta Gminy Bejsce. Do roku 2018 nie przewiduje się zmiany zarządzania powyższymi lokalami.
2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na:
 - 1) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących,
 - 2) utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
 - 3) naliczanie i podbieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych.

Rozdział V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z wpływów czynszów, ze środków budżetu Gminy oraz w miarę możliwości z pozyskanych źródeł finansowania z zewnątrz.

Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów.

Rozdział VI

Plan wydatków.

1. W latach objętym programem nie przewiduje się remontów kapitalnych mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się również kosztów. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokali.
2. Wysokość wydatków w tys. zł w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy zawiera tabela nr 4.

Tabela nr 4.

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł.	12	12	12	12	12

Rozdział VII

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

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów budynków i lokali mieszkalnych, przewidzianych do zamian. Lokale stanowiące odrębną nieruchomość będą sprzedawane dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom. Wpływie to zapewne na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.