

UCHWAŁA Nr 153/XIX/2016
RADY GMINY W MOCHOWIE
z dnia 30 marca 2016r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mochowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015r. poz. 1515¹) oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150²), uchwala się co następuje :

§1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały .

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3. Traci moc uchwała nr 48/IX/11 z dnia 27 czerwca 2011r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mochowo w latach 2011-2015.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 poz. 1890

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2015r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016r. poz. 8

U z a s a d n i e n i e

Przepis art. 21 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Na jego mocy do wyłącznej właściwości rady gminy przypisany został obowiązek podejmowania uchwał w przedmiocie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Niniejszy program jest realizacją obowiązku wynikającego z w/w przepisu.

Załącznik do uchwały Nr 153/XIX/2016
Rady Gminy w Mochowie
z dnia 30 marca 2016r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Mochowo obejmuje lokale mieszkalne będące jej własnością lub użytkowanych przez gminę.

<i>Lp</i>	<i>położenie -adres</i>	<i>liczba lokali</i>	<i>pow. lokali (m²)</i>	<i>stan techniczny</i>
1	Choczeń 19	4	206,3	średni
2	Cieślin 19	2	88	do remontu
3	Dobrzeńce Małe 2	2	88,5	średni
4	Ligowo 35a	1	66	dobry
5	Ligowo 42	3	97,4	zły
6	Łukoszyn 1	3	112,2	zły
7	Malanowo Stare 33	2	131,3	średni
8	Żurawin 5	3	54,5	zły
9	Gozdy 2	1	13,57	zły

W zasobie mieszkaniowym Gmina Mochowo nie posiada lokali socjalnych.

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

Zły stan techniczny budynków to jeden z ważniejszych problemów w dziedzinie gospodarki lokalowej. Stan ten wynika z powodu wieloletniego ich eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Zdecydowana ich większość z uwagi na zły stan techniczny wymaga bieżących napraw. W zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych planuje się bieżącą konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie na wniosek najemcy. W poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Za najem lokali mieszkalnych najemcy płacą czynsz. Najemcy oprócz czynszu zobowiązani są do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokalu.

Ustalenie miesięcznej stawki czynszu za używanie lokalu dokonywane będzie nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy.

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- lokal z łazienką - 30%
- lokal z wc - 30%
- lokal z co - 30%

Objaśnienia czynników wpływających na poziom czynszu :

przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenie instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i sfluczki

przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej, baterii lub innych urządzeń do celów higieniczno-sanitarnych

przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej (osiedlowej, budynkowej a także z urządzeń zainstalowanych indywidualnie w lokalu)

Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 8a ustawy z dnia 21

czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014r., poz. 150 ze zm.).

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Mochowo odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014r. poz. 150 ze zm.).
2. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt Gminy Mochowo.
3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Mochowo polega między innymi na wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, wykonywaniem bieżących remontów i modernizacji lokali i budynków.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą wpływy z czynszów za najem lokali oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, wydatki związane z remontem i modernizacją budynków ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny o współwłasności.

VII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- sprzedaż lokali na rzecz najemców

- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych

VIII. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą ubiegać się w zależności od swojej sytuacji mieszkaniowej o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym uzasadniająca oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa się jako wysokość nie przekraczającą 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym zaproponowano oddanie w najem lokalu.

Za dochód uważa się dochody członków gospodarstwa domowego określony w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkującą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni użytkowej, lub lokalu nie spełniającego wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Łączne spełnienie warunków dotyczących niskich dochodów oraz warunku trudnych warunków mieszkaniowych powoduje zakwalifikowanie wniosku o pomoc mieszkaniową do rozpatrzenia.