

**UCHWAŁA NR XV/111/12
RADY GMINY W BĘDZINIE**

z dnia 3 lutego 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Będzino na lata
2012 – 2016.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 , poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 ; z 2008 r. nr 180 poz. 1111, z 2008 r. nr 223 poz. 1458, z 2009 r. nr 52, poz. 420 i nr 157 poz. 1241, z 2010 nr 28 poz. 142, poz. 146 z 2010 r. nr 106, poz. 675, nr 40 poz. 230, z 2011 r. nr 117 poz. 679, nr 134 poz. 777, nr 21 poz. 113) oraz art. 21 ust. 2 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342), uchwała się co następuje:

§ 1.

Rada Gminy Będzino uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Będzino na lata 2012 – 2016”. stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będzino.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XXXIX/261/2002 Rady Gminy Będzino z dnia 1.03.2002 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Będzino na lata 2001 – 2006.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy w Będzinie

Andrzej Nożykowski

Załącznik do Uchwały Nr XV/111/12
Rady Gminy w Będzinie
z dnia 3 lutego 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012 – 2016.

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Będzino ustala się na cztery lata: 2012 – 2016.

§ 2.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Będzino zwany jest „**programem**”.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Będzino zwany jest „**zasobem**”
3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
4. Program poddawany będzie stałej aktualizacji.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO, ANALIZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY W LATACH 2012 – 2016

§ 3.

Zasób stanowi 12 budynków mieszkalnych z 17 lokalami mieszkalnymi, z czego w miejscowości Będzino znajdują się 4 lokale, w miejscowości Dobiesławiec 5 lokali, w miejscowości Strachomino 2 lokale, w miejscowości Koszalin 3 lokale, w miejscowości Wierzchomino 2 lokale i w miejscowości Barnin 1 lokal, oraz 5 budynków wspólnot mieszkaniowych w miejscowości Stoisław Nr. 7, 9, 12, 13 i 14, z 148 lokalami mieszkalnymi, z czego jeden z nich w budynku nr 12 został zaadoptowany na potrzeby sklepu spożywczego. We wspólnotach tych budynków 67 lokali mieszkalnych stanowi zasób Gminy Będzino.

§ 4.

Łącznie zasób stanowi 85 lokali o powierzchni użytkowej 3.640,64 m² powierzchni użytkowej.

§ 5.

W roku 2010 zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym zasób zwiększono o 10 lokali socjalnych w zaadaptowanym budynku po szkole podstawowej w Wierzchominie o łącznej powierzchni 239,14m² powierzchni użytkowej. W latach 2012 – 2016 zostanie utworzony zasób pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy Będzino zgodnie z art. 25a i nast. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr. 31 poz. 2660).

§ 6.

Analiza wniosków o lokale mieszkalne, socjalne i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie rocznie około 4 lokali mieszkalnych i 3 lokali socjalnych. Rocznie Gmina nie odzyskuje prawa swobodnego dysponowania żadnym lokalem mieszkalnym. Najemcy lokali mieszkalnych sukcesywnie składają wnioski o wykup zajmowanych lokali w oparciu o ustawę o własności lokali, oraz uchwały Nr XXXVIII/80/98 Rady Gminy Będzino z dnia 17 lutego 1998r.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 7.

Ogólna analiza potrzeb remontów o modernizacji budynków i lokali zasobu Gminy Będzino sporządzona została na podstawie dokonanych w ostatnich latach przeglądów i wskazuje konieczność wymiany lub naprawy pokryć dachowych w 3 budynkach, naprawy elewacji lub uzupełnienia tynków w 8 budynkach, wymiany stolarki okiennej, malowania elewacji w 3 budynkach.

§ 8.

Co roku planuje się wykonanie remontów i napraw elementów budynków mieszkalnych (dachy, elewacje, kominy, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej) do kwoty ogółem 10.000,00 złotych, ale może to ulec zmianie w przypadku braku zgody wspólnoty mieszkaniowej, braku środków na realizację, bądź zmiany priorytetów.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 9.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali, oraz uchwałę Nr. XXXVII/80/98 Rady Gminy Będzino z dnia 17 lutego 1998 roku w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach – czyli do pełnej prywatyzacji. Gmina będzie dążyła do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali, a także w oparciu o istniejące możliwości.

§ 10.

Przewiduje się, że stan zasobów mieszkaniowych zostanie zmniejszony w poszczególnych latach 2012 – 2016 od 5 do 8 lokali rocznie.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 11.

Ustala się następujące rodzaje czynszów;

1. za lokale mieszkalne;
2. za lokale socjalne;
3. za pomieszczenia tymczasowe.

§ 12.

1. Czynsz obejmuje między innymi; koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku, utrzymywania domofonów, konserwacji anteny zbiorczej.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, oraz odbiór ścieków odpadów i nieczystości ciekłych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, oraz inne np. TV kablowa.
3. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

§ 13.

Czynsz za lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Będzino.

§ 14.

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Będzino w swoim zarządzeniu określając jednocześnie czynniki obniżające i podwyższające tą stawkę.
2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.
3. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Wójta Gminy Będzino jeden raz w roku.

§ 15.

Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 16.

Stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mający wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulegnie zmniejszeniu.
3. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§ 18.

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 19.

1. W 2011 roku średnia stawka czynszu wynosiła 3,36 zł/m²/m-c i stanowiła 3,20% stawki czynszu liczonej wg 3% wartości odtworzeniowej (od 1.10.2011r do 31.03 2012r – 3.560,00 zł/m²/m-c).
2. Planuje się coroczny wzrost czynszów w wysokości do 10%.

§ 20.

Na wniosek najemcy zamieszkującego w zasobie, Wójt Gminy Będzino może w wyjątkowych sytuacjach umorzyć zaległy czynsz najmu.

§ 21.

1. Z wnioskiem o umorzenie czynszu może wystąpić rodzina znajdująca się w trudnej sytuacji materialnej i posiadająca zadłużenie czynszowe.
2. Za rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej uznaje się rodziny:
 - 1) utrzymujące się wyłącznie z zasiłków m.in. z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Powiatowego Urzędu Pracy, oraz wielodzietne tj. posiadające trójkę dzieci i więcej, u których średni dochód osiągniany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o umorzenie czynszu nie przekroczył 70% najniższej emerytury brutto.
 - 2) których średni dochód osiągniany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o umorzenie czynszu nie przekroczył 50% najniższej emerytury brutto.
 - 3) w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności Zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.
 - 4) w przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Wójt Gminy Będzino może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 22.

Budynkami stanowiącymi zasób Gminy Będzino jak i wspólnotami mieszkaniowymi zarządza licencjonowany Zarządca.

§ 23.

1. Podstawą zarządzania zasobem Gminy Będzino jest umowa zawarta pomiędzy Gminą Będzino, a licencjonowanym Zarządcą oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr. 31 poz. 2660).
2. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Będzino zobowiązuje zarządcę do:
 - 1) prawidłowego używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.
 - 2) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych przedmiotów i napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy przy uwzględnieniu normalnego z niej korzystania.
 - 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym i użytkowym zasobem Gminy Będzino uchwalonym w uchwałach Rady Gminy.
 - 4) ubezpieczenia budynków będących przedmiotem dzierżawy na własny koszt a także zawrzeć ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone z winy dzierżawcy osobom trzecim.
 - 5) ponoszenie odpowiedzialności za szkody powstałe z jego winy w przedmiocie dzierżawy.
 - 6) współpracowania z właściwym przedmiotowo Wydziałami Urzędu Gminy w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami i ewidencji ludności.
 - 7) szczegółowe warunki zarządzania określa zawarta umowa dzierżawy.

§ 24.

Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000 r).

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§ 25.

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Będzino pokrywane są z czynszu za lokale mieszkalne, socjalne, lokale użytkowe, pomieszczenia tymczasowe oraz ze środków budżetu Gminy Będzino w wysokości różnicy pomiędzy poniesionymi kosztami a dochodami z czynszów. Gmina w latach 2012 – 2016 przeznaczy środki finansowe na remonty, których wysokość określi Uchwała budżetowa na dany rok. Jednocześnie aby dokonać modernizacji budynków planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych.
2. Planuje się dodatkowo przeznaczyć środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali gminnych na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy Będzino.
3. Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych pokrywane są z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali, u których wysokość ustalana jest na zebraniach wspólnot.
4. Powyższy sposób finansowania gospodarki mieszkaniowej przewiduje się w kolejnych pięciu latach tj. od 2012 roku do 2016 roku, chyba że przepisy będą stanowiły inaczej.

Rozdział 8.

KOSZTY WYDATÓW NA UTRZYMANIE I MODERNIZACJĘ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BĘDZINO.

§ 26.

Szacuje się wydatki na utrzymanie i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy Będzino z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych pięciu latach od 2012 roku do 2016 roku.

Rozdział 9.

DZIAŁANIA W KIERUNKU WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA ZASOBEM GMINY BĘDZINO.

§ 27.

1. Wielkość zasobu komunalnego, który Gmina Będzino nabyła w wyniku „komunalizacji” został omówiony w § 3 i 4.
2. Proces prywatyzacji majątku gminnego – komunalnego realizowany jest od początku 1990 roku i polega na stopniowym wyzbywaniu się lokali zajmowanych przez wynajmujących. Realizowany jest on na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz uchwałą Rady Gminy Będzino określającą zasady i tryb sprzedawania lokali mieszkalnych, która daje możliwości pierwszeństwa w nabywaniu lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę.
3. Celem działania jest:
 - 1) zabezpieczenie lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych celem wykonania wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym Gminę do zapewnienia takich lokali,
 - 2) wyzbycie się części majątku w celu pozyskania dochodu do budżetu gminy,
 - 3) zmniejszenia obciążenia budżetu Gminy w kosztach utrzymania substancji lokalowej.
4. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczone zostaną w części na wydatki remontowo – modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Będzino.

§ 28.

Z analizy dotychczasowej prywatyzacji wynika, że w ostatnich trzech latach Gmina Będzino dokonała średnio sprzedaży około 6 lokali rocznie.

§ 29.

Przed planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych na lata 2012 – 2016 wytypowane zostaną budynki przeznaczone do całkowitej prywatyzacji w istniejących wspólnotach mieszkaniowych.

- 1) współpracowania z właściwym przedmiotowo Wydziałami Urzędu Gminy w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami i ewidencji ludności.