

**UCHWAŁA NR XXXVII.230.2013
RADY GMINY BARUCHOWO**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo
na lata 2014-2018”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.¹⁾) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo w latach 2014-2018” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baruchowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Baruchowo

Kazimierz Koralewski

¹⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i 1318

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 1304

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo na lata 2014-2018

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo na lata 2014-2018”, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Baruchowo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Baruchowo tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baruchowo, zwanej dalej „Gminą” wchodzi 7 budynków mieszkalnych, tj: 14 lokali o łącznej powierzchni 670,16 m² oraz 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 55 m².

2. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przed 1945 rokiem – 3;
- 2) wybudowane od 1946 do 1960 roku – 2;
- 3) wybudowane po 1961 roku – 2.

§ 4. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie Gminy. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontu i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. Z uwagi na wiek budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy stan techniczny większości z nich należy określić jako średni. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, obróbek blacharskich, stolarki okiennej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.

§ 6. W latach 2014-2018 planuje się przeprowadzanie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych.

§ 7. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta i ustalenia z Wójtem zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo przy sprzedaży uchwała Rady Gminy Baruchowo.

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

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty.

§ 10. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz do roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

§ 11. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy:

- 1) 10% brak ciepłej wody;
- 2) 10% brak centralnego ogrzewania;
- 3) 10% brak łazienki;
- 4) 10% WC poza lokalem mieszkalnym;
- 5) 10% mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki.

§ 12. Wysokość czynników obniżających nie może przekroczyć wysokości 20% stawki bazowej czynszu.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych w przypadku gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 15. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

§ 16. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

§ 17. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy, może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub zaproponować zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 18. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Wójt Gminy.

§ 19. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, wpływy za dzierżawę gruntów komunalnych. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 21. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo w latach 2014 -2018 ”.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Baruchowo

Kazimierz Koralewski