

UCHWAŁA Nr XXVI/156/09
RADY GMINY CHOCEŃ
z dnia 24 lutego 2009 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choceń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 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 późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choceń w latach 2009-2014.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choceń na lata 2009-2014 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choceń oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2009-2014

§ 3.1. Mieszkaniowy zasób gminy Choceń na dzień 31 stycznia 2009 r., stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy - 16 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 509,1 m². Gmina Choceń nie posiada mieszkań socjalnych.

2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy Choceń będzie ulegał zmniejszeniu poprzez wykup lokali.
3. Gmina planuje dalsze pozyskiwanie lokali poprzez adaptację pomieszczeń.
4. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach kształtować będzie się następująco:

stan istniejący	prognoza					
lata	2009	2010	2011	2012	2013	2014
liczba lokali mieszkalnych	16	15	14	13	12	11

5. Przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez prowadzenie remontów bieżących.

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

§ 4.1. Potrzeby remontowo-modernizacyjne zasobów mieszkaniowych gminy przedstawiają się następująco: 214,50 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań przeznaczona do remontów bieżących.

2. Realizacja potrzeb w zakresie wykonywania bieżących napraw, konserwacji, realizowana będzie w pierwszej kolejności tam, gdzie wymagać tego będzie bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców.

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2009-2014

§ 5.1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałami Rady Gminy.

3. Planuje się, że sprzedaż lokali w latach 2009-2014 kształtować się będzie na poziomie 1 lokalu rocznie, z możliwością zmiany ilości mieszkań sprzedawanych rocznie w zależności od stopnia zainteresowania.

IV. Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2009-2014

§ 6.1. Rada Gminy w Choceniu uznaje za celowe zachowanie skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej dalej „ustawą”.

2. Zmiana wysokości czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2009-2014 winna następować raz w roku z zastrzeżeniem § 6 pkt 9-16 niniejszej uchwały oraz art. 9 ust. 1b ustawy.

3. Czynsz za lokale mieszkalne w szczególności obejmuje koszty utrzymania technicznego budynku.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, energii elektrycznej.

5. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu:

- a) czynniki obniżające:

- brak instalacji wodociągowej,
 - brak instalacji kanalizacyjnej,
- b) czynniki podwyższające:
- centralne ogrzewanie,
 - lokal o pow. pow. 70 m²,
 - lokal znajduje się w budynku użyteczności publicznej.
6. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala zarządzeniem Wójt Gminy Chocień w oparciu o niniejszą uchwałę oraz obowiązujące przepisy prawa.
7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
8. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, wysokość czynszu podwyższa się o 30%. Przed zmianą wysokości czynszu strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.
9. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.
10. Czynsz najmu lokalu można obniżyć tylko w tych przypadkach, gdy wysokość stawki czynszu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą bądź wyższą od 3% kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanych przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia.
11. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Chocień po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.
12. 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;
 - 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.
13. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.
14. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
15. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.
16. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 7.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Chocień, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

3. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 2) bieżące remonty.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8.1. W latach 2009-2014 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środków własnych budżetowych.

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

§ 9. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi:

- 1) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chocień.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Piotr Lewandowicz
