

**UCHWAŁA NR XIX/121/12
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia 21 czerwca 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6. a ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. 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, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. 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, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) w związku z art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (jednolity tekst 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) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Jan Duda

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rajgród

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rajgród na lata 2012-2016 zwany dalej Programem, którego celem jest określenie podstawowych kierunków działania gminy Rajgród w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**1. Mieszkaniowy zasób gminy Rajgród wg stanu na dzień 20 czerwca 2012 r.**

L.p.	Miejscowość (adres) Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny budynku - wyposażenie	Zamieszkałe/ wolne
1	Rajgród, ul. Warszawska 11A	12	435,31	dostateczny, instalacja elektryczno-oświetleniowa	zamieszkałe
2	Rajgród, ul. Warszawska 24/26	7	309,69	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, c.o.	zamieszkałe
3	Rajgród, ul. Rajgrodzka 4	1	53,00	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna,	zamieszkałe
4	Rajgród, ul. Warszawska 9	1	50,00	b.dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, c.o.	zamieszkałe
5	Mieczyce (budynek szkoły)	5	255,00	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, c.o.	zamieszkałe
6	Rydzewo (budynek szkoły)	2	84,00	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, c.o.	zamieszkałe
7	Karczewo (budynek szkoły)	2	76,76	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, c.o.	zamieszkałe

2. W mieszkaniowym zasobie gminy nie ma lokali socjalnych.**3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków.****II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.****1. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych wynikające z ich stanu technicznego planuje się w latach 2012-2016 wg zestawienia j/n**

Rok	Miejscowość ulica	Nr budynku	Planowane remonty i modernizacje budynku	Nr lokalu	Planowane remonty i modernizacje lokalu
2012	Rajgród ul. Warszawska	11A	naprawa dachu	-	-
2013	Rajgród ul. Warszawska	11A	wymiana stolarki okiennej	1,2	-
2014	Rajgród ul. Warszawska	24-26	remont kominów	-	-
2015	Rajgród ul. Warszawska	11A	doprowadzenie wody	12 mieszkań	łazienka
2016	Rajgród ul. Warszawska	11A	doprowadzenie kanalizacji	12 mieszkań	łazienka

2. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy.

3. Raz w roku należy dokonywać oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz określić potrzeby wydatków związanych z remontami budynków zasobu mieszkaniowego.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012- 2016 odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
2. Stawkę czynszu Burmistrz może podwyższyć nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS.
3. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
4. Czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela, płatny jest z góry, do dnia 10-go każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba, że strony postanowią inaczej.
5. Obniżenie wysokości czynszu najmu następuje na wniosek najemcy.
6. Do warunków uzasadniających obniżenie czynszu najmu zalicza się w szczególności:
 - 1) spełnienie kryterium dochodowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu;
 - 2) uzasadniona potrzeba czasowego obniżenia czynszu wynikająca ze względów społecznych (trwałe inwalidztwo, bezrobocie) oraz zdarzeń losowych (pożar, powódź).

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

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządzają:
 - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rajgrodzie,
 - Dyrektorzy szkół - zapewniający lokal mieszkalny nauczycielowi na terenie wiejskim zgodnie z Kartą Nauczyciela,
 - Zarządcy Wspólnot.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:
 - zawieraniu umów najmu,
 - naliczaniu czynszu,
 - prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali,
 - sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
 - sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2012-2016 będą wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem oraz środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków.

L.p.	Rok	Dochód czynszów
1	2012	34006
2	2013	34500
3	2014	35000

4	2015	36000
5	2016	37000

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012 - 2016 kształtować się będą następująco:

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu
1	2012	600	7000	3716
2	2013	650	10000	3770
3	2014	700	15000	3830
4	2015	750	30000	3900
5	2016	800	30000	4000

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

1. Mając na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem prognozy w zakresie wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2012 - 2016 nie przewiduje się potrzeby wykwaterowania lokatorów z lokali mieszkalnych i przydzielania lokali zamiennych.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel gminy ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
3. Lokator jest zobowiązany udostępnić lokal w celu dokonania okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
4. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez stosowanie następujących środków, a w szczególności:
 - 1) zwiększenie możliwości działań w zakresie opłat czynszowych, już po pierwszym pojawieniu się zaległości,
 - 2) udzielenie pomocy w staraniach o przyznanie dodatku mieszkaniowego,
 - 3) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe innych lokali.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Jan Duda