

**UCHWAŁA NR XXIII/145/13
RADY GMINY JANÓW**

z dnia 5 listopada 2013 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów lata 2013 -2019,,

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, 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 oraz z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Janów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów na lata 2013 - 2019", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Stanisław Bakun

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów na lata 2013 - 2019

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie należy przez to rozumieć ustawę 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, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, 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 oraz z 2012 r. poz. 951);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Janów ;
- 3) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Janów;
- 4) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów na lata 2013-2019.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 2. Strukturę lokali mieszkalnych pozostających w zasobie Gminy według stanu na dzień 01 lipca 2013r. oraz ich stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Lokalizacja lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny	-
1	Janów ul. Parkowa 3/1	77,80	dobry	-
2	Janów ul. Parkowa 3/2	52,30	dobry	-
3	Janów ul. Parkowa 3/3	52,30	dobry	-
4	Janów ul. Parkowa 3/4	73,70	dobry	-
5	Janów ul. Parkowa 3/5	35,00	dobry	-
6	Janów ul. Browarna 5/1	61,24	średni	-
7	Janów ul. Browarna 5/2	82,75	średni	-
		-	-	-

§ 3. 1. Wszystkie lokale wymienione w § 2 są podłączone do gminnej sieci wodociągowej.

2. Mieszkania komunalne wymienione w § 2 pkt 6, 7 wyposażone są w instalacje c.o. ogrzewane z własnych kotłowni.

3. Mieszkanie komunalne wymienione w § 2 podłączone są do gminnej sieci kanalizacyjnej .

§ 4. W zasobie mieszkaniowym Gminy brak jest lokali socjalnych.

§ 5. W latach 2013 - 2019 liczba mieszkań komunalnych na terenie Gminy może ulec zmianie, ze względu na możliwość wykupu lokali na własność przez najemców.

Rozdział 3. Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz źródła finansowania tych wydatków

§ 6. Stan techniczny lokali mieszkalnych na terenie Gminy można ocenić jako dobry. W okresie objętym uchwałą nie powinien się pogorszyć. Ostateczny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy zostanie określony po dokonaniu przeglądu technicznego budynków komunalnych. Opinia będzie wytyczną do ustalenia wielkości i podziału zasobu mieszkaniowego na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 7. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania budynków i ich remontów.

§ 8. Remont lokali przy ul. Parkowej i Browarnej przeprowadzony będzie do roku 2016r.

§ 9. Prognozuje się, że zwiększenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych wynikać będzie tylko z konieczności usuwania ewentualnych awarii.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 10. Sprzedaż lokali w okresie objętym uchwałą odbywać się będzie na rzecz najemców, na ich wniosek.

§ 11. Dla uporządkowania struktury własności preferować należy jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za budynki i lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

§ 13. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

§ 14. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych w szczególności opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

§ 15. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają ich najemcy. Jeżeli najemca opóźnia się z zapłatą czynszu wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za czas opóźnienia.

§ 16. Czynsz najmu płatny jest z góry do 30 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy chyba, że strony postanowią inaczej w umowie. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki czynszu podstawowego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Czynsz obliczany jest w ten sposób, że ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu ulegają sumowaniu, a następnie mnożone są przez stawkę czynszu podstawowego.

§ 18. Stawkę czynszu podstawowego ustala Wójt Gminy zarządzeniem. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulec zmianie raz w roku kalendarzowym.

§ 19. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki	%
1.	Lokal położony w Janowie	5
2.	Lokal położony w w zabudowie wolnostojącej, lub w którym znajduje się nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych	5
3.	Lokal położony na I piętrze	5
4.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	30
5.	Lokal wyposażony w centralną ciepłą wodę	30
6.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	30
7.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	30
8.	Lokal położony w w budynku w którym był przeprowadzony remont kapitalny po 2010 roku	60

- 2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki	%
1.	Lokal położony poza Janowem	5
2.	Lokal położony w budynku w zabudowie zwartej	5
3.	Lokal położony na parterze lub poddaszu	5
4.	Lokal nie posiada instalacji wodociągowej	20
5.	Lokal nie posiada instalacji kanalizacyjnej	20
6.	Lokal w którym pokój i lub kuchnia nie mają oświetlenia naturalnego	20

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego

§ 20. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy zarządza Wójt.

2. Obowiązki zarządzającego pełni pracownik Urzędu Gminy - inspektor do spraw ochrony środowiska i gospodarki komunalnej

§ 21. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali;
- 2) naliczaniu czynszu;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali;
- 4) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach;
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

§ 22. W okresie objętym uchwałą nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 23. Środki finansowe niezbędne do realizacji gospodarki mieszkaniowej Gminy będą pozyskiwane z następujących źródeł:

- 1) część wpływów z tytułu opłat czynszowych;
- 2) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

§ 24. W przypadku niewystarczającej ilości środków wymienionych w § 23 i wystąpienia ważnych potrzeb remontowych, wydatki z tym związane sfinansowane będą z budżetu gminy, w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział 8.

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 25. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji, adaptacji oraz remontów lokali i budynków.

§ 26. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje będzie ustalona corocznie w budżecie gminy na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta

§ 27. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 28. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą następowały poprzez:

- 1) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy oraz na koszt przyszłych najemców ;
- 2) zwiększenie efektywności egzekwowania opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji;
- 3) analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.