

UCHWAŁA Nr XXXVII/213/2014
Rady Gminy w Baniach Mazurskich
z dnia 23 października 2014 roku.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2014-2019”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. póź. 594, z późniejszymi zmianami), oraz 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 2014 r. póź.150)

Rada Gminy w Baniach Mazurskich u c h w a l a, co następuje:

§1

Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2014-2019" 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 Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Kokolus

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BANIE MAZURSKIE
NA LATA 2014-2019**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale będące jej własnością.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Położenie i numer porządkowy budynku	Numery lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
1.	Banie	ul. Kościuszki 1	1	114,90
2.	Banie Mazurskie	ul. Kościuszki 1	2	98,53
3.	Banie Mazurskie	ul. Konopnickiej 12	1	55,86
4.	Banie Mazurskie	ul. Konopnickiej 12	2	55,86
5.	Banie Mazurskie	ul. Konopnickiej 24	3	57,29
6.	Lisy	Lisy 64	1	66,92
7.	Lisy	Lisy 64	2	48,03
8.	Lisy	Lisy 64	3	53,55
9.	Różanka Dwór	Różanka Dwór 1	1	35,48
10.	Różanka Dwór	Różanka Dwór 1	3	45,83
11.	Kierzki	Kierzki 40	1	28,65
12.	Kierzki	Kierzki 40	2	19,69
13.	Kierzki	Kierzki – lokal wolny	3	43,00
14.	Rogale	Rogale 13	2	43,91
15.	Żabin	Żabin 5	1	92,00
16.	Banie Mazurskie	ul. Konopnickiej 7	-	226,53

3. Wszystkie mieszkania są wynajęte oprócz lokalu w Kierzkach, który wymaga remontu kapitalnego.
4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
5. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się 5 lokali socjalnych w Żabinie po byłym ośrodku zdrowia.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata.

1. 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, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.

2. W latach 2014-2019 planuje się przeprowadzanie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych,
3. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Banie Mazurskie i ustalenia z Wójtem Gminy zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów i najemców na remont oraz modernizację lokali mieszkalnych.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Banie Mazurskie określonymi w uchwale Rady Gminy Banie Mazurskie Nr III/26/03 z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami obciążania nieruchomości w zależności od wyrażenia chęci nabycia lokali przez najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Rada Gminy w drodze uchwały, nie częściej niż raz w roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu za wyposażenie lokalu w:
 - a. wc- o 30%
 - b. łazienkę - o 30%
 - c. centralne ogrzewanie - o 30%
3. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 ulegać będzie obniżeniu z powodu zamieszkania w lokalu bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 20%.
4. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 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 ze zm.).
5. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez

zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

1. Należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali i budynków mieszkalnych.
2. 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.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Koszty utrzymania zasobu obejmują dwa podstawowe elementy tj. koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji.
2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują w szczególności:
 - wydatki na bieżącą konserwację,
 - opłaty za dostawę energii elektrycznej (oświetlenie na zewnątrz budynku oraz klatki schodowej),
 - ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne,
 - opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku (przeglądy techniczne i okresowe).
3. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali

będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Należy dążyć do tego, aby gospodarka finansowała się samoistnie.

2. Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Kolejne lata	Koszty w zł					
	Bieżącej eksploatacji	Remontów	Modernizacji	Inwestycje	Koszty zarządu nier.	Razem
2014	67.000	25.000	-	-	2.000	94.000
2015	68.000	26.000	-	-	2.000	96.000
2016	68.000	26.000	-	-	2.000	96.000
2017	68.000	26.000	-	-	2.000	96.000
2018	68.000	26.000	-	-	2.000	96.000
2019	68.000	26.000	-	-	2.000	96.000

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

Podstawowym zadaniem Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Powinny one zmierzać nie tylko do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, ale przede wszystkim do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

W okresie objętym Programem, tj. w latach 2014-2019 nie przewiduje się w posiadanym zasobie mieszkaniowym zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków lub lokali.

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy Banie Mazurskie propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2014-2019