

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota na lata 2011-2015

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, ze zm: z 2006 roku 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) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota na lata 2011-2015.

Rozdział 2.
**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota,
z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Białe Błota wraz z określeniem jego stanu technicznego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
2011	57	5
2012	57	5
2013	61	13
2014	61	13
2015	61	13

§ 3. 1. Gmina Białe Błota w celu realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, podejmować będzie działania polegające na:

- 1) tworzeniu infrastruktury technicznej na obszarach niezabudowanych,
- 2) zwiększaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Zakłada się pozyskanie lokali w drodze:

- 1) pozyskiwania lub budowy budynków mieszkalnych,
- 2) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji poddaszy i innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale.

§ 4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota Wójt Gminy Białe Błota wydziela lokale, które będą przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

§ 5. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118, ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

2. Nieruchomości, w których znajdują się lokale, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję nakazującą remont, którego realizacja wymaga ich opróżnienia i wyłączenia z użytkowania lub dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne, będą przeznaczane do rozbiórki lub zbycia.

§ 6. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Białe Błota, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także ich bieżącą aktualizację, prowadzi Wójt Gminy Białe Błota za pośrednictwem zarządców o którym mowa w § 16.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2011-2015

§ 7. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2011-2015 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 8. Wynajmujący gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota dążąc do poprawy warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu podejmuje działania służące poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

§ 9. 1. Ustala się priorytety remontowe wg kategorii pilności, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Wynajmujący zobowiązany jest w nie rzadziej niż raz na trzy lata do aktualizacji zestawień potrzeb remontowych i modernizacyjnych, uwzględniających obowiązujące standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali

§ 10. 1) Wynajmujący nie planuje sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego z wyjątkiem lokali wymienionych § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.

2) Najemcy lokali stanowiących własność Gminy Białe Błota, zachowują uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XXXIII/376/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Białe Błota.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Minimalna stawka czynszu nie może być niższa niż 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu, a maksymalna stawka czynszu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 12. 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zwaną stawką bazową ustala Wójt Gminy Białe Błota.

2. Określona w pkt 1 stawka czynszu bazowego nie powinna być w stosunku rocznym niższa niż: do 31 grudnia 2011 r. - 2,2%, do 31 grudnia 2012 r. - 2,3%, do 31 grudnia 2013 r. - 2,4%, do 31 grudnia 2014 r. - 2,5%, do 31 grudnia 2015 r. - 2,6%, wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Ustala się czynniki podwyższające (+) i obniżające (-) wysokość stawki bazowej czynszu:

- 1) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny: - 20%,
- 2) lokal bez dostępu do urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w obrębie mieszkania: - 15%,
- 3) lokal bez dostępu do łazienki i ubikacji w obrębie mieszkania: - 10%,
- 4) lokal ze wspólną kuchnią z innym lokatorem: - 5%,
- 5) lokal z centralnym ogrzewaniem dostarczonym przez wynajmującego: + 10%,
- 6) lokal z dopływem ciepłej wody dostarczonej przez wynajmującego: + 5%,
- 7) lokal wyposażony w instalację gazową: + 5%,

4. Określenie wysokości czynników opisanych w ust. 3 ustali wynajmujący. Łączne obniżenie stawki bazowej nie może przekraczać 30%.

5. Podwyższanie czynszu za lokal nie będzie dokonywane częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

6. Podwyżka czynszu za lokal nie może być wyższa niż 10 % czynszu dotychczasowego.

§ 13. 1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:

- 1) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy,
- 2) obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu,
- 4) obniżka nie przysługuje najemcom, w stosunku do których wynajmujący wszczął procedurę związaną z wypowiedzeniem umowy najmu w trybie art. 11 ust.2 pkt. 1-3, ust.3 pkt. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego,
- 5) obniżka w wysokości 25 % stawki bazowej czynszu przysługuje najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

§ 14. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 15. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 16. 1. Wynajmujący gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w ten sposób, że zlecił zarządzanie nieruchomościami Zakładowi Wodociągów i Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Białych Błotach, stosownie do art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.).

2. W nieruchomościach wspólnych, do których zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), reprezentowanie i wykonywanie zadań właścicielskich zostało powierzone upoważnionemu pracownikowi Zakładu Wodociągów i Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Białych Błotach.

3. W lokalach wchodzących w skład nieruchomości oddanej w trwały zarząd, zarząd tymi lokalami sprawuje trwały zarządca - kierownik odpowiedniej jednostki organizacyjnej za pośrednictwem Gminnego Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Szkół w Białych Błotach.

4. W latach 2011-2015 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, prowadzonej przez wynajmującego, są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne - w pełnym zakresie objętym prognozą,
- 2) dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych,
- 3) kredyty i pożyczki,
- 4) zyski,
- 5) dotacje,
- 6) budżet państwa, np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8.12.2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 251, poz. 1844).

2. Wynajmujący może pozyskiwać środki na realizację zadań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota wykorzystując instytucję koncesji na roboty budowlane, w rozumieniu ustawy prawo zamówień publicznych.

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł.	Koszty remontów w tys. zł.	Koszty modernizacji w tys. zł.	Suma w tys. zł.
2011	48,5	50	50	148,5
2012	50,1	40	10	100,1
2013	53,5	40	10	103,5
2014	56,1	40	10	106,1
2015	60,0	40	10	110,0

2. Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy zostały ustalone na podstawie kosztów poniesionych w 2010 r. z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu tych kosztów w latach kolejnych.

3. Koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy zostały ustalone w oparciu o analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków określonych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy w tym zakresie.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota

§ 19. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem Gminy Białe Błota podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach lokali, w tym:
 - a) zamianach lokali na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - b) zamianach lokali mających na celu dostosowanie kosztów utrzymania lokalu do możliwości płatniczych lokatora,
 - c) zamianach lokali niesamodzielnych lub niespełniających warunków przewidzianych dla lokali mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynikających z przepisów prawa budowlanego, na lokale samodzielne lub spełniające warunki przewidziane na stały pobyt dla ludzi,
- 2) stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych,
- 3) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 4) stopniowego wyłączeniu z użytkowania lokali nie spełniających warunków przeznaczonych na stały pobyt dla ludzi, wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- 5) oferowaniu lokali mieszkalnych lub socjalnych w zamian za lokal dotychczas zajmowany, w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku lub gdy dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne lub gdy budynek, w którym znajdują się lokale przeznaczony jest do modernizacji, remontu, renowacji, rozbiórki albo do zbycia.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 20. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Uzasadnienie

Uchwała podjęta została w wykonaniu zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem podjęcia uchwały jest uporządkowanie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota. Zasady przyjęte w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota przyczynią się do efektywniejszego gospodarowania tym zasobem. W uchwale przyjęto następujące założenia.

Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota, z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota tworzy warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, będących konsekwencją obowiązku gminy wynikającego z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Analiza potrzeb remontowych pozwoliła na wytyczenie zasadniczych kierunków działania, prowadzących do optymalizacji i racjonalnego wydatkowania ograniczonych środków finansowych, jakie Gmina Białe Błota może przeznaczyć na ten cel.

Sprzedaż lokali.

Gmina Białe Błota będzie koncentrować działania jedynie na sprzedaży lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, tak aby doprowadzić do całkowitego wyłączenia udziału Gminy w tych nieruchomościach. Takie założenie przyczyni się do sukcesywnego zmniejszania kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Jako ważny instrument strategii mieszkaniowej przyjęto zasady polityki czynszowej, dotyczące kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w kolejnych latach, dążąc do samowystarczalności finansowej w gospodarce mieszkaniowej. Pozwolą także na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota oraz zgromadzenie środków na remonty.

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

Wynajmujący gospodaruje zasobem w ten sposób, iż zarządzanie zasobem zleca zarządzającemu tj. Zakładowi Wodociągów i Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Białych Błotach. W lokalach wchodzących w skład nieruchomości oddanej w trwały zarząd, zarząd tymi lokalami sprawuje trwały zarządca - kierownik odpowiedniej jednostki organizacyjnej za pośrednictwem Gminnego Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Szkół w Białych Błotach.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Wskazane w uchwale źródła finansowania stanowią katalog dochodów. Określone w uchwale wysokości kosztów remontów i nakładów na inwestycje pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota w stanie nie pogorszonym.