

**UCHWAŁA Nr XVI/119/08
RADY MIEJSKIEJ w ŁABISZYNIE**

z dnia 28 maja 2008 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łabiszyn na lata 2008 - 2013.

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 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, poz. 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) 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 2005r. Nr 31, poz. 266, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218) **uchwała się, co następuje:**

§1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łabiszyn w latach 2008- 2013.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łabiszyn na lata 2008 – 2013 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łabiszyn 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 2008 – 2013.

§ 3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabiszyn stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy:

- 1) 215 lokali mieszkalnych o powierzchni 8425 m², w tym 13 lokali socjalnych o powierzchni 315 m² .

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Łabiszyn będzie ulegał zmniejszeniu poprzez wykup lokali.

3. Gmina planuje dalsze pozyskiwanie lokali poprzez adaptację pomieszczeń i strychów.

4. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach kształtować będzie się następująco:

stan istniejący	prognoza					
lata	2008	2009	2010	2011	2012	2013
liczba lokali mieszkalnych	215	210	205	200	195	190
pow. użytkowa	8425	8215	8005	7963	7753	7543
w tym lokale socjalne	13	13	13	13	13	13
pow. użytkowa w m ²	315	315	315	315	315	315

5. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2008 - 2013 będzie ulegał poprawie w zakresie wymiany pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiany instalacji elektrycznej. W pozostałym zakresie 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 Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, 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 określa załącznik nr 1 niniejszej uchwały.

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 2007 – 2012

§ 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 Miejskiej.

3. Planuje się, że sprzedaż lokali w latach 2008-2013 kształtować się będzie na poziomie 1-5 lokali rocznie, z możliwością zmiany ilości mieszkań sprzedawanych rocznie w zależności od stopnia zainteresowania.

IV. Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2008 – 2013:

§6.1. Rada Miejska w Łabiszynie uznaje za celowe zachowanie skali różnicowania 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 2008 - 2013 winna następować raz w roku z zastrzeżeniem § 6 załącznika nr 2 do uchwały oraz art. 9 ust. 1b ustawy

3. Zasady polityki czynszowej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały .

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2008 – 2013.

§7.1 Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Łabiszyna .

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

3. 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 .

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali i budynków.
- 5) Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się na zasadach określonych ustawami.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej :

§ 8.1. W latach 2008 - 2013 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Łabiszyn.
- 3) wpływów za dzierżawę gruntów pod garażami posadowionymi na gruntach komunalnych,
- 4) środków własnych budżetowych.

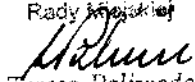
VII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i :

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

- 1) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób,
- 2) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub na lokale socjalne,
- 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne,
- 4) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łabiszyna.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Teresa Paliwoda

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn na lata 2002-2007 utracił aktualność, wystąpiła konieczność aktualizacji w/w opracowania.

Uchwała stanowi dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Teresa Polito
Teresa Polito

ZAŁĄCZNIK Nr 1 do Uchwały nr XVI/119/08 Rady Miejskiej w Łabiszynie z dnia 28 maja 2008r.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wraz z wysokością wydatków i ich podziałem w poszczególnych latach.

I. Stan zasobów mieszkaniowych miasta i gminy Łabiszyn na dzień 31 stycznia 2008 roku przedstawia się następująco :

- 1) 8.425 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m² stanowiąca własność gminy - 100%.
- 2) 8.172 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w instalację wodociagową i kanalizacyjną - 97%.
- 3) 3147 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w centralne ogrzewanie - 37%.
- 4) 2615 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w centralnie dostarczaną ciepłą wodę - 31%.

II. Potrzeby remontowo - modernizacyjne zasobów mieszkaniowych gminy przedstawiają się następująco :

- 1) 4212,50 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m² ze stolarką okienną i drzwiową do remontu i wymiany - 50%.
- 2) 5080 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazane jest malowanie klatek schodowych - 60%.
- 3) 4633,75 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana pokryć dachowych - 55%.
- 4) 2527,50 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji wodociagowo - kanalizacyjnej - 30%.
- 5) 629,40 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji centralnego ogrzewania - 20%.
- 6) 3370 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji elektrycznej - 40%.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wraz z wysokością wydatków i ich podziałem na poszczególne lata objęte programem.

(w tys. zł)

L.P.	Wyszczególnienie		2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.	Wymiana pokryć dachowych i obróbek blacharskich	pow. w m2	300	400	400	498	500	498
		koszt	45	60	60	74	75	74
2.	Wymiana stolarki	pow. w m2	20	50	45	40	40	40
		koszt	6	15	13,5	12	12	12
3.	Wymiana instalacji elektrycznej	pow. w m2	224	200	250	250	200	224
		koszt	6,7	6	7,5	7,5	6	6,7
4.	Wymiana instalacji wodno kanalizacyjnej	pow. w m2	110	148,25	100	100	150	150
		koszt	0,5	0,7	0,5	0,5	7,5	0,5
5.	Wymiana grzejników i zaworów grzejnikowych	pow. w m2	45,88	40	40	0	0	0
		koszt	1,2	1	1	0	0	0
6.	inne remonty		5	5	5	5	5	5
7.	Wielkość wydatków ogółem:		338,6	336,5	334	332	329	326
8.	w tym remonty:		64,4	87,7	87,5	99	105,5	98,2
9.	Środki za koszty zarządzania Wspólnot Mieszkaniowych		156	159	162	165	168	171
9.	Pozostałe koszty eksploatacji		118,2	89,8	84,5	68	55,5	56,8

Wykonanie uzależnione od przyjęcia na dane lata powyższych zadań do planów remontów przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejscowej

Teresa Palitocda
Teresa Palitocda

ZAŁĄCZNIK Nr 2 do uchwały Nr XVI/119/08 Rady Miejskiej w Łabiszynie z dnia 28 maja 2008r.

Zasady polityki czynszowej, stanowiące element wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy na lata 2008 - 2012 oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. Ustala się zasady polityki czynszowej, stanowiące element wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy.

§ 2. Rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokale mieszkalne
- b) czynsz za lokale socjalne

§ 3. 1. Czynsz w szczególności obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą.

2. 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, w wypadkach, energii elektrycznej w części wspólnej, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 4. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu:

- a) czynniki obniżające:
 - brak instalacji wodociągowej
 - brak instalacji kanalizacyjnej
- b) czynniki podwyższające:
 - ubikacja
 - łazienka
 - centralne ogrzewanie
 - gaz

2. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 5. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają ich najemcy lub osoby przez nich upoważnione.

Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich stałego zamieszkiwania.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala zarządzeniem Burmistrz Łabiszyna w oparciu o niniejszą uchwałę oraz obowiązujące przepisy prawa.

§ 6. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu na zasadach ogólnych.

3. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

4. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§ 7. 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.

§ 8. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9. 1. 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.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Łabiszyna po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. 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,

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% 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;

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.

5. 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.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

§ 10. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Teresa Polnacka
Teresa Polnacka