

**Uchwała Nr XXXII /140/ 13
Rady Gminy w Wąpielsku
z dnia 27 listopada 2013 r**

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2013 r poz. 594 i poz. 645./, oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów /Dz.U. z 2005 r Nr 31,poz.266, z 2006 r Dz.U 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, Ne 224,[poz.1342,z 2012 r poz.951/,

**Rada Gminy
uchwala, co następuje;**

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapielsk na lata 2014-2018, który stanowi 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 Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Grzegorz Lisowski
Grzegorz Lisowski

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk
na lata 2014-2018.**

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Wąpielsk w latach 2014-2018**

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 26 lokali mieszkalnych w sześciu budynkach. W swoim zasobie mieszkaniowym gmina nie posiada wyodrębnionych lokali socjalnych.

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego kształtuje się następująco:

Lp.	Budynki komunalne stanowiące własność gminy	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²
1	Wąpielsk nr. 138A	1	18	996
2	Wąpielsk nr. 98	1	4	227
3	Radziki Duże nr.20	1	1	33
4	Kiełpiny nr.54/3	1	1	51,6
5	Kiełpiny nr.57/2	1	1	29
6	Półwiesk Mały nr.32	1	1	32

3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

W mieszkaniowy zasób gminy wchodzi również budynki zabytkowe. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkaniowego w instalacje wodno - kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie

5. Stan techniczny budynków przedstawia się następująco:

Lp.	Miejscowość	Wyposażenia	Stan techniczny
1	Wąpielsk nr.138A	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie olejowe	Stan dobry, naprawa i konserwacja bieżąca
2	Wąpielsk nr.98	Woda, szambo, centralne ogrzewanie etażowe	Stan dobry, naprawa i konserwacja bieżąca
3	Radziki Duże nr.20	Woda, kanalizacja, ogrzewanie piecowe	Stan dobry, naprawa elewacji, bieżąca konserwacja
4	Kiełpiny nr.54/3	Woda, szambo, centralne ogrzewanie etażowe	Stan średni, wymiana dachu, wymiana rynien, bieżąca konserwacja
5	Kiełpiny nr.57/2	Woda, szambo, centralne ogrzewanie etażowe	Stan średni, wymiana dachu, wymiana rynien, bieżąca konserwacja
6	Półwiesk Mały nr.32	Woda, szambo, centralne ogrzewanie etażowe	Stan średni, naprawa okien, bieżąca konserwacja

6. Stan zasobu mieszkaniowego gminy będzie ulegał zmniejszeniu poprzez wykup lokali lub ich sprzedaż.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych.

§ 2.1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany, w większości budynków stan jest dobry. Zakres remontów czy prac modernizacyjnych w lokalach najpilniej tego wymagających kształtuje poniższa tabela. Pozostałe remonty będą wynikać ze zdarzeń losowych lub wyraźnego pogorszenia się stanu technicznego budynków czy też zgłoszonych potrzeb mieszkańców.

Rok	Ilość budynków i miejsce użytkowania	Remonty	Modernizacja
2014	Wapielsk budynek 18-rodzinny nr.138 A	Konserwacja pokrycia dachowego, uszczelnienie ścian zewnętrznych budynku	Modernizacja klatki schodowej i odbudowa wiatrochronu
2015	Wapielsk nr.98	Wymiana rynien oraz naprawa elewacji	Modernizacja klatki schodowej i uszczelnienie wiatrołapu
2016	Radziki Duże nr.20	Naprawa elewacji budynku, wymiana rynien	Modernizacja schodów wejściowych do budynku
2017	Kiełpiny nr.54/3	Naprawa komina, instalacji elektrycznej wodociągowej i naprawa rynien	Konserwacja i uzupełnienie ubytków pokrycia dachowego
2018	Kiełpiny nr.57/2	Naprawa komina, instalacji elektrycznej wodociągowej i naprawa rynien	Konserwacja i uzupełnienie ubytków pokrycia dachowego
2018	Półwiesk Mały nr.32	Naprawa okien i drzwi zewnętrznych	Konserwacja i uzupełnienie ubytków elewacji budynku

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie i przegląd przewodów kominowych instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.

3. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wykonane przez lokatorów. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2018

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona na wniosek najemcy lub sprzedaży całych budynków mieszkalnych.

2 Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. Nr. 261 poz. 266 z późn. zmian. oraz na podstawie odpowiednich uchwał Rady Gminy.

3. Cena sprzedaży lokali mieszkaniowych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub na zasadzie przetargu.
4. Wszystkie koszty związane ze sprzedażą lokali pokrywa nabywca.
5. Lokale mogą być sprzedawane po zastosowaniu bonifikaty, o której mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub uchwałami Rady Gminy z dnia 17 czerwca 2005 r. Nr. XXV/137/05 w sprawie określenia zasad nabycia nieruchomości.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu .

- § 4. 1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na zasadach określonych w art. 7 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 póź. zmian. |
2. Stawkę bazową czynszu w lokalu mieszkalnym ustala się w wysokości nie przekraczającej 3 % wartości odtworzeniowej lokali w rozumieniu art. 9 ust. 8, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego | Dz. U. Z 2005r. Nr. 31 poz. 266 z póź. zmian. |

3. Czynniki obniżające stawki czynszu:

Lp.	Stan wyposażenia w instalację	Baza %
1	Mieszkania o współczesnym standardzie /centralne ogrzewanie i łazienka/ Posiadające: piwnice lub pomieszczenia gospodarcze	100
2	Wszystkie urządzenia /bez centralnego ogrzewania lub łazienki / lub nie posiadające choćby jednego czynnika z pozycji 1	95
3	Tylko z łazienką bez centralnego ogrzewania nie posiadające : piwnic lub pomieszczenia gospodarczego	90
4	Tylko z WC. lub łazienką	85
5	Tylko z instalacją wodno – kanalizacyjną /zimna woda odpływ/	80
6	Bez instalacji wodno – kanalizacji /mieszkanie o najniższym standardzie/	70

4. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana zarządzeniem Wójta Gminy nie częściej niż raz na rok.

Rozdział V

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

- § 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt gminy Wąpielsk, który przekazał swoje kompetencje Kierownikowi Samorządowego Zakładu Budżetowego przy Urzędzie Gminy w Wąpielsk.

2. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomościami i najem lokali.

- 2) przydział lokali na zasadach określonych przez Radę Gminy.
3. Zarządzenie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszystkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem. Jest to więc realizacja celu użytkowania na cele mieszkalne, a tym samym utrzymanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji budynków i ich elementów konstrukcyjnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018.

§ 6. 1. W latach obowiązywania programu finansowania gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne.
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na realizację i modernizację budynków mieszkalnych lub budowę nowych lokali mieszkalnych.
- 4) Środki budżetowe gminy

2. Wysokość wydatków na eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Rada Gminy w corocznej uchwale budżetowej gminy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy Wąpielsk w latach 2014 – 2018.

§ 7. Wysokość związanych z kosztami bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne będą kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnione lata	Koszty bieżące	Remonty, modernizacja	Koszty zarządu	Wydatki inwestycyjne
1	2014	10.000	14.000	200.00	0
2	2015	8.000	10.000	200.00	0
3	2016	6.000	8.000	250.00	0
4	2017	10.000	14.000	250.00	0
5	2018	10.000	14.000	250.00	0

Przewodniczący
Rady Gminy
Grzegorz Lisowski
Grzegorz Lisowski