

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2010 - 2015

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2010-2015 zwany jest dalej "Programem".

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Świlcza zwany jest dalej "zasobem".

3. Celem Programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Uchwalony Program ustala się na lata 2010-2015.

ROZDZIAŁ II

OBECNA WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŚWILCZA ORAZ PROGNOZA POTRZEB NA LATA 2010-2015

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Świlcza stanowi: 8 budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świlcza z 12 lokalami mieszkalnymi w 5 miejscowościach.

Szczegółowy wykaz budynków, rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie gminy, opis i stan techniczny przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 1 do Programu.

§ 4. Łącznie zasób stanowi 12 lokali o pow. użytkowej 595,75m², w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 42,61 m², i 8 lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy dla pracowników zatrudnionych w szkołach, przedszkolach i placówkach oświatowo – wychowawczych, pozostałe lokale przeznaczone do wynajęcia dla osób borykających się z trudnościami lokalowymi.

§ 5. W latach 2010-2015 nie planuje się rozbudowywać budynków mieszkalnych i w związku z tym nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego. Pozyskiwanie lokali socjalnych nie będzie następowało z uwagi na brak środków finansowych Gminy,

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

§ 6. Większość budynków z uwagi na ich stan techniczny wymaga ponoszenia znacznych kosztów remontowych. Do zasadniczych prac remontowo - modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- *remonty pokrycia dachowego.*
- *wymiana pokryć dachowych.*
- *modernizacja ogrzewania lokali.*
- *remont posadzek i podłóg*
- *wymiana okien.*

§ 7. Najpilniejsze potrzeby remontowe w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2010 - 2015 to przede wszystkim potrzeby zawarte w § 6 oraz uzupełnienie tynków, zamurowanie okna, wymiana drzwi, uzupełnienie oszklenia, odgrzybienie, ocieplenie rur.

Analizę rzeczowego zakresu potrzeb remontowych przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 2 do Programu, plan remontów i modernizacji przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 3 programu.

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 8. W najbliższych latach nie przewiduje się do sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 10. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11. 1. Ustala się wskaźniki podwyższające i obniżające stawki czynszu wg załącznika Nr 4 do programu.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Świlcza.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do ustalenia czynszu za lokale socjalne.

§ 12. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Świlcza.

§ 13. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich sposób użytkowania. Nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

§ 14. Czynsz najmu płacony jest z góry do 20-go każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli dokonał ulepszeń podnoszących standard lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu lokalu mieszkalnego zmniejsza się zgodnie z załącznikiem Nr 4.

§ 17. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 18. Podnajęcie całego lub części lokalu wymaga pisemnej zgody wynajmującego. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu wysokość czynszu podwyższa się odpowiedni o 30%.

§ 19. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na zmianę czynszu.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI TWORZĄCYMI MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

§ 20. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza odbywa się na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Gminy.

2. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Świlcza na podstawie ustalonych przez Radę Gminy zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

§ 21. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach objętych Programem będą przychody:

- z czynszów za lokale mieszkalne,
- z czynszów na lokale użytkowe w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie przewidywanych kosztów.

ROZDZIAŁ VIII

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 22. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizację wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawiają tabele stanowiące załącznik nr 2 i nr 3 do niniejszego Programu.