

**Uchwała nr XXXII/166/13
Rady Gminy Kamiennik
z dnia 26 września 2013 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Kamiennik na lata 2013-2018**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. : Dz. U z 2013 r., poz. 594 .) oraz art.21 ust.1 pkt. 1 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 zmiany: z 2005 r;Dz. U. Nr 69 poz. 626, 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; z 2011 r. poz. 1342) Dz. U. 2012 poz.. 951) Rada Gminy Kamiennik uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „ Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamiennik na lata 2013-2018” stanowiący z załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KAMIENNIK NA LATA 2013-2018**

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 własnością.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy oraz stan techniczny lokali mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Lp	Miejscowość	lokalizacja	Liczba lokali	Stan techniczny
1.	Wilemowice	Budynek świetlicy	2	średni
2.	Szklary	Świetlica	1	dobry
3.	Chociebórz	świetlica	1	średni
4.	Lipniki	Budynek mieszkalny nr 113	4	średni
5.	Ogonów	Budynek mieszkalny 14	2	średni
6.	Ogonów	Świetlica	2	średni
7.	Kłodobok	Bud. Mieszkalny 33	1	średni
8.	Cieszanowice	Budynek mieszkalny 34	1	średni
9.	Kamiennik	Bud. Mieszkalny ul. 1 Maja 45a	4	średni
10.	Szklary	Budynek mieszkalny	2	Średni
11.	Kamiennik	Budynek użytkowo mieszkalny Ul. Kościuszki 2	1	dobry
12.	Kamiennik	Budynek mieszkalny ul. Słoneczna 5	3	dobry

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

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy stan techniczny większości należy określić jako dostateczny. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.

2. W latach 2013-2018 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych
3. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy mogą być dokonywane przez lokatorów (najemców) po uprzednim ustaleniu z Wójtem Gminy zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkaniowych.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależnione od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż dwa razy w roku. Zmiana czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
2. Stawka bazowa czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustalana jest z uwzględnieniem średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w w poprzednim roku kalendarzowym.
3. Warunki ubiegania się o obniżenie czynszu.
 - 1) najemca ubiegający się o obniżenie czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy 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 z późn. zm.)
 - 2) kryteria dochodowe:

Rodzaj gospodarstwa	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	150%-70-% najniższej emerytury	20%
	Poniżej 70%-50% najniższej emerytury	30%
	Poniżej 50% najniższej emerytury	40%
Gospodarstwo wieloosobowe	100% - 50% najniższej emerytury	20%
	Poniżej 50% najniższej emerytury	30%

- 3) obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek Najemcy
- 4) uprawnionym do rozpatrywania spraw o udzielenie obniżki czynszu jest wynajmujący
- 5) obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku. Przez kompletny wniosek rozumie się wniosek zawierający wszystkie dokumenty niezbędne do merytorycznego i ostatecznego rozstrzygnięcia w sprawie.
- 6) W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wynajmujący, na wniosek Najemcy ponownie udziela obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Wójt Gminy Kamiennik

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przez uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonaniu 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.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych

VII. 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, a także wydatki inwestycyjne.

rok	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2013	3 500	3500		
2014	3 500	4 000		
2015	4 000	4 000		
2016	4 000	4 000		
2017	5 000	5 000		
2018	5 500	5 500		

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

1. poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remont lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- sprzedaż lokali na rzecz najemców,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych

2. 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 Kamiennik propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamiennik na lata 2013-2018.