

Załącznik
do Uchwały Nr XIV/118/16
Rady Gminy Cyców
z dnia 30 września 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cyców na lata 2016 – 2022

Rozdział 1. WPROWADZENIE

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cyców jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Cyców zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cyców na lata 2016-2022.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cyców na lata 2016-2022, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Cyców;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Cyców w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2016 – 2022

§ 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Cyców składa się z następujących lokali mieszkalnych:

- 4 lokale mieszkalne w Domu Nauczyciela w Cycowie,
- 2 lokale mieszkalne w Głębokiem w budynku przy Szkole Podstawowej,
- 2 lokale mieszkalne w Wólce Cycowskiej w budynkach wielorodzinnych,
- 4 lokale mieszkalne w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Nowym Stręczynie.

§ 5. W latach 2016-2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Cyców.

§ 6. Stan techniczny wymienionych § 4 lokali mieszkalnych jest średni. Wiele z budynków mieszkalnych wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny lokali będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu. Generalnego remontu wymaga budynek w Nowym Stręczynie.

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 7. 1. W latach 2016-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Cyców po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracownika urzędu.

4. Zaplanowana jest przebudowa budynku w Nowym Stręczyńcu. Powstanie tam 5 lokali mieszkalnych spełniających pełne wymogi określone przepisami prawa. Podwyższy to w znaczny sposób jakość oraz poprawi warunki mieszkaniowe lokatorów.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne.

§ 9. 1. Czynsze za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Cyców wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową-maksymalną za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną.

3. Dla lokali o niższym standardzie, czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową-maksymalną.

Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość bazową stawki czynszu:

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza %	Strefa centralna	Strefa peryferyjna	Stan techniczny budynku ponad przec.	Stan techniczny budynku poniżej przec.
Mieszkania o współczesnym standardzie (wyposażenie w instalację wodną i kanalizacyjną oraz w c.o.)	100	+10	-10	+10	-10
Mieszkanie bez c.o. tylko z instalacją wodną i kanalizacyjną	90	+10	-10	+10	-10
Mieszkanie bez c.o. tylko z instalacją wodną	80	+10	-10	+10	-10
Mieszkania bez instalacji wodno-kanalizacyjnej tylko z instalacją c.o.	80	+10	-10	+10	-10
Mieszkanie bez c.o. i bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	70	+10	-10	+10	-10

- strefa centralna, to lokale położone w miejscowości Cyców,
 - strefa peryferyjna, to lokale położone na terenie gminy poza miejscowością Cyców,
 - stan techniczny budynku ponad przeciętną, to budynek zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym,
 - stan techniczny budynku poniżej przeciętnej, to budynek o dużym stopniu zniszczenia, nadający się do remontu.
4. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.
5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.
6. Najemca w lokalu posiadającym wspólne pomieszczenia będzie pokrywał koszty za korzystanie z wody, energii elektrycznej wg następującego przelicznika- należność za użytą energię dzielona przez ilość osób korzystających z pomieszczeń wspólnych.
- Najemcy pokrywają również należności za wywóz nieczystości płynnych. Każdy lokator uiszcza również należności za odbiór odpadów stałych.
- Najemca w przypadku posiadania odrębnego licznika lub podlicznika rozlicza się wg zużycia wykazanego na tych urządzeniach oraz dodatkowo płaci za zużycie wody i energii w pomieszczeniach wspólnych proporcjonalnie do liczby lokatorów.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10% w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2016-2022

§ 10. 1. W latach 2016-2022 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego.

Rozdział 7.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI

§ 11. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Cyców zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cyców;
- 2) przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 4) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy;

2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 8.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2016-2022 ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW

§ 12. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Cyców niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Cyców.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 9.
OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROPWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

- § 13.** 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.
3. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:
- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
 - 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 10.
ZAKOŃCZENIE

§ 14. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cyców na lata 2016-2022 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Cyców z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, jednak wszelkie prace w tym kierunku będą dążyły do stworzenia lepszych warunków mieszkaniowych dla najemców.