

**Uchwała Nr XV/112/2012**  
**Rady Gminy Czernikowo**  
**z dnia 19 czerwca 2012 roku**

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czernikowo na lata 2012-2016**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.)

**Uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Celem realizacji zadań własnych gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwała się wieloletni program gospodarowania zasobem gminy Czernikowo na lata 2012-2016.

**§ 2.**

1. Program ma na celu racjonalne gospodarowanie lokalami, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.
2. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega w szczególności na wynajmie lokali mieszkalnych.
3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne.

**§ 3.**

Ilekróć w Programie jest mowa o:

- 1) Ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czernikowo;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Czernikowo;
- 4) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Czernikowo;
- 5) wc – należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy również wc przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego poza nim na tej samej kondygnacji;
- 6) łazience – należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika);
- 7) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych.

## **Rozdział 2**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czernikowo**

#### **§ 4.**

1. Aktualny zasób mieszkaniowy tworzy 10 lokali o łącznej powierzchni 493,39 m<sup>2</sup> znajdujących się w następujących budynkach:

Lp.	Lokalizacja	Stan lokali	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali
1.	Blok nauczycielski w Czernikowie	dobry	1	47,10
2.	Lokal w budynku GZK	dobry	1	51,50
3.	Lokale przy szkole podstawowej w Czernikowie	dobry	3	136
4.	Lokal w bud. adm. w Mazowszu	dobry	2	93,30
5.	Lokal w Pokrzywnie	dobry	1	38
6.	Lokal w Mazowszu	dobry	2	127,49

## **Rozdział 3**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.**

#### **§ 5.**

Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków są wpływy z czynszów. Z uwagi na ograniczone środki finansowe, na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w miarę posiadanych środków finansowych, w kolejności od stopnia pilności tych remontów.

## **Rozdział 4**

### **Planowana sprzedaż lokali**

#### **§ 6.**

1. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych.
2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony ich najemców lub w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

#### **§ 7.**

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od wynajmującego takich jak: energia elektryczna i ciepła, zimna woda, odbiór nieczystości płynnych i stałych.
2. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala przedmiot zarządzający danym lokalem w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w § 8 i 9.

#### **§ 8.**

1. Stawkę podstawową czynszu ustala Rada Gminy w formie uchwały.
2. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem warunków określonych w art.9 ust.1b ustawy o ochronie praw lokatorów.

#### **§ 9.**

1. Określa się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego
  - a) lokal posiada łazienkę – 15 %
  - b) lokal posiada centralne ogrzewanie – 20%
  - c) lokal posiada wodociąg – 5%
  - d) lokal posiada kanalizację – 10%
  - e) lokal posiada ciepłą wodę z kotłowni centralnej – 5 %
2. Określa się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
  - a) lokal nie posiada c. o. – 5%
  - b) brak łazienki – 5 %
  - c) brak sieci kanalizacyjnej – 5%
  - d) zły stan techniczny budynku – 10 %
  - e) położenie budynku (znacznie utrudniony dostęp do infrastruktury) – 5 %.
3. Podwyższenie lub obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.

#### **§ 10.**

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy tych lokali na podstawie umowy najmu zawartej z Wójtem.
2. Ustalony czynsz, o którym mowa w ust.1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
3. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

## **Rozdział 6**

### **Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**

#### **§ 11.**

Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków**

#### **§ 12.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

#### **§ 13.**

1. W stosunku do lokali zarządzanych przez Wójta wysokość wydatków na eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy corocznie określi Rada Gminy, uwzględniając konieczne koszty eksploatacji i remontów.
2. W stosunku do pozostałych lokali i budynków wysokość wydatków na eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu określa zarządzający tym lokalem.

## **Rozdział 8**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

#### **§ 14.**

Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia na czas remontów lokalu zamiennego.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 15.**

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy, Wójt Gminy Czernikowo przedłoży Radzie Gminy propozycje zmian do tegoż programu.

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernikowo.

#### **§ 17.**

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

Przewodnicząca Rady Gminy

  
mgr Jadwiga Padlewska

## **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada obowiązek na radę Gminy uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat.

Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia niezbędnych założeń do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustaleniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do prowadzenia zasad polityki czynszowej.