

**UCHWAŁA NR XIII/81/16
RADY GMINY WIŻAJNY**

z dnia 14 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Wiżajny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1890) w związku z 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150; zm. z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777; z 2016 r. poz. 8) uchwała się co następuje:

§ 1. W zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Publicznego Gimnazjum w Wiżajnach z przeznaczeniem dla nauczycieli lub osób posiadających uprawnienia do zajmowania lokalu wynikające z innych ustaw.

§ 2. Uchwala się:

1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiżajny na lata 2016 - 2020” zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. „Zasady polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Wiżajny na lata 2016 – 2020” zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiżajny.

§ 4. Traci moc uchwała Nr VIII/32/11 Rady Gminy Wiżajny z dnia 6 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiżajny (Dz. Urz. Woj. Podlas. Nr 157, poz. 1802).

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Walenty Walejko

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wizajny
na lata 2016 – 2020**

§ 1. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy Wizajny liczy 3 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 134,7 m². W posiadanych zasobach znajduje się 6 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 163,55 m².

§ 2. Z uwagi na niski przyrost naturalny oraz rozwój indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, w prognozowanym okresie nie przewiduje się wzrostu zasobów mieszkaniowych.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach kształtować się będzie następująco:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia lokali m ²	Lata				
				2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wizajny ul. Szkolna 11	3	134,70	134,70	134,70	134,70	134,70	134,70
RAZEM		3	134,70	134,70	134,70	134,70	134,70	134,70
Lokale socjalne								
1.	Wizajny ul. Rynek 4	2	89,30	89,30	89,30	89,30	89,30	89,30
3.	Wizajny 20	4	74,25	74,25	74,25	74,25	74,25	74,25
Razem		6	163,55	163,55	163,55	163,55	163,55	163,55
Ogółem		9	298,25	298,25	298,25	298,25	298,25	298,25

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Wizajny przedstawia się następująco:

1. Lokale mieszkalne w budynku Publicznego Gimnazjum w Wizajnach przy ul. Szkolnej 11 wymagają remontów w zakresie instalacji elektrycznej, grzewczej, wymiany stolarki.

2. Budynek przy ul. Rynek 4 w Wizajnach, w którym znajdują się lokale socjalne z uwagi na bardzo zły stan techniczny nie nadaje się do remontu kapitalnego. Należy rozważyć jego rozbiórkę.

3. Budynek mieszkalny położony w Wizajny 20 (zamieszkują w nim podopieczni GOPS) kwalifikuje się całości do kapitalnego remontu.

§ 4. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami, Uchwałami Rady Gminy oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 5. Rada Gminy ustali w drodze Uchwały na zasadach art. 7 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego zasady polityki czynszowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów eksploatacji, niezbędnych napraw jak również zachodzących potrzeb remontów kapitalnych lokali.

§ 6. Zarząd nieruchomości z zasobami mieszkaniowymi sprawuje właściciel i w prognozowanym okresie nie przewiduje się zmian.

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są i pozostaną dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali.

§ 8. Z uwagi na brak wydzielonych kosztów zarządu nieruchomościami, pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali i budynków w prognozowanym okresie planuje się z czynszu za ich wynajem. Mogąca wystąpić różnica pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami utrzymania lokali może być pokryta ze środków własnych Gminy.

§ 9. Nie przewiduje się podejmowania innych działań zmierzających do zwiększenia, poprawy wykorzystania i racjonalizacji zasobu mieszkaniowego gminy Wiżajny, ponieważ działania wyżej określone gwarantują właściwe i racjonalne jego wykorzystanie.

Zasady polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Wiżajny na lata 2016– 20120

§ 1. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu mieszkaniowym zasobem gminy Wiżajny.

§ 2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne,
2. za lokale socjalne.

§ 3. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki bazowe czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w mieszkaniowym zasobie gminy:

LP.	Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu	Podwyższenie stawki (%)	Obniżenie stawki (%)
1.	Wyposażenie lokalu w urządzenia i instalacje techniczne:		
	1. lokal wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje techniczne (bez ciepłej wody)	0	0
	2. lokal wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje techniczne (z ciepłą wodą)	10	0
	3. brak w lokalu instalacji i urządzeń wodociągowych	0	10
	4. brak w lokalu instalacji i urządzeń kanalizacyjnych	0	10
	5. brak w lokalu instalacji c.o.	0	10

§ 4. Stawką wyjściową do ustalenia wysokości czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego po wejściu w życie zasad polityki czynszowej jest obecnie obowiązująca stawka bazowa, która wynosi 3,00 zł/m² powierzchni użytkowej.

§ 5. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Wiżajny.

§ 7. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności powierzchnię pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokali nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu.

§ 10. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

§ 11. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym wyprzedzeniem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca bez wezwania na rachunek bankowy Urzędu Gminy Wiżajny, chyba że strony pisemnie ustaliły inny termin i formy.