

**Uchwała Nr VIII/26/2011
Rady Gminy w Cisna
z dnia 29 czerwca 2011 roku**

**w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Cisna na lata 2011-2016”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm./ oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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./

**Rada Gminy
uchwała, co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się „ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisna na lata 2011-2016” stanowiący załącznik do Uchwały.

§ 2

1. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowi 5 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 252,63m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Cisna w tym:

- 1/ Cisna 21 – 3 lokale mieszkalne.
- 2/ Cisna 23 – 2 lokale mieszkalnych

2. Stan techniczny lokali jest bardzo zróżnicowany.

§ 3

1. Zdecydowana większość budynków wymaga przeprowadzenia remontu.

Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- 1/ remont lub wymiana pokryć dachowych
- 2/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- 3/ odnowa elewacji
- 4/ wymiana instalacji elektrycznej

2. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

§ 4

1. Rada Gminy podejmie uchwałę w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na wniosek Wójta Gminy.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 5

1. Przychody uzyskiwane z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych nie pokrywają przewidywanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Wójta Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych w przypadku gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Ustala się wskaźniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Cisna według poniższej tabeli:

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazową +%	Czynniki obniżające stawkę bazową - %
1.	- lokal z WC - 10% - lokal z łazienką - 10% - lokal z centralnym ogrzewaniem - 20%	- lokal bez WC – 10% - lokal bez łazienki – 10% - lokal bez centralnego ogrzewania – 20%
2.	Usytuowanie lokalu w pobliżu jednostek handlowo-usługowych i komunikacyjnych - 10%	- usytuowanie lokalu w budynku o bardzo złym stanie technicznym - 10%
3.	Lokal wyposażony w gaz przewodowy - 30%	

5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.
6. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy

określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 6

Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Cisna.

§ 7

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą przychody z czynszów za lokale mieszkalne. Pozostała niezbędna do uzupełnienia brakujących środków zostanie pokryta z budżetu gminy.

§ 8

1. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymanie lokali w należyтым stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.
2. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych i braku możliwości stosowania zamiany lokalu- zapewnienia lokalu zastępczego na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji - konieczne prace prowadzone będą przez okresowe wyłączenie z użytkowania części remontowanego lokalu.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kontynuowana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 10

Traci moc Uchwała nr XXII/234/2001 Rady Gminy w Cisnej z dnia 7 lutego 2001r. w sprawie stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Cisnej
mgr inż. Grzegorz Łukacijewski



Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cisna w latach 2011-2016.

Rozdział I

Mieszkaniowy zasób Gminny

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-będących własnością Gminy.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację wodno - kanalizacyjną, łazienkę.
5. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1.

Rozdział II

Remonty i modernizacja

§ 2

1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela nr 2.
2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział III

Sprzedaż lokali

§ 3

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.
2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa tabela nr 1.
3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§ 4

1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku.
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
3. Ustalony przez Wójta gminy czynsz, o którym mowa w ust. 1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkaniowego.

Rozdział V

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 5

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.
2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Inspektor ds planowania przestrzennego, drogownictwa, gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.
3. Inspektor ds planowania przestrzennego, drogownictwa, gospodarki komunalnej i mieszkaniowej przyjmuje wnioski dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy Cisna.

Rozdział VI

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 6

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa tabela nr 2.
3. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

Rozdział VII

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 7

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek, jednak nie wyższy niż:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód określony przepisami o dodatkach mieszkaniowych.
3. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
4. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z ustalonym w tabeli nr 1 planem oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.
5. Wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków znajdujących się w mieszkaniowych zasobach gminy realizowana będzie w ramach zadań gminy.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

§ 8

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Cisna przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisna w latach 2011 – 2016.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Cisnej
mgr inż. Grzegorz Łukacijewski

**Wykaz dotyczący wielkości zasobów mieszkaniowych
w poszczególnych latach.**

Zasoby mieszkaniowe gminy w 2011 roku

Lp	Adres	Lokale mieszkaniowe zajęte	Lokale mieszkaniowe wolne	Wyposażenie lokali	Lokalizacja	Planowana sprzedaż
1	Cisna 21	2	1	c.o. instalacja wod.-kan.	Mieszkania w budynku Zespołu Prewencji	
2	Cisna 23	2	-	c.o. instalacja wod.-kan.	Mieszkania w budynku Gminnego centrum kultury i Ekologii	

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Cisnej

mgr inż. Grzegorz Łukacijewski

**Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych
i wielkości środków finansowych przeznaczonych
w latach 2011 – 2016**

Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych
Planowa wielkości środków finansowych

L	Adres	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Cisna 21	x	remont kapitalny na lata 2012- 2014	x	x	x	x
2	Cisna 23	x	remont dachu	x	x	x	x

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Cisnej
mgr inż. Grzegorz Łukacijewski