

**UCHWAŁA Nr XXII/164/2012**  
**Rady Gminy Jeżewo**  
**z dnia 14 grudnia 2012 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2013-2017.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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.<sup>1)</sup>) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2013-2017 zawarty w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XV/96/2008 Rady Gminy w Jeżewie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2008-2012.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
Grzegorz Ziółkowski



1) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. 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 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342.  
2) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r., Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z zapisami art. 21 ust 1 pkt. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Przedkładana uchwała zawiera wszystkie wymagane ustawą elementy programu i będzie obowiązywała przez kolejne 5 lat. Dotychczas obowiązująca uchwała podjęta była w 2008 roku i straci swoją moc, dlatego zaistniała konieczność podjęcia kolejnej uchwały regulującej zagadnienia gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

WICEPRZEWODNICZY  
Rady Gminy  
Grzegorz Ziolkowski

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2013-2017**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest podstawą realizacji zadania własnego gminy związanego z tworzeniem warunków oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

### **I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jeżewo wg. stanu na dzień 30.11.2012 r. to 26 mieszkań zlokalizowanych w 12 budynkach.
2. W jednym z budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy wydzielono dwa lokale z przeznaczeniem na lokale socjalne.
3. W okresie objętym programem, Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań. Ewentualne zwiększenie zasobu mieszkaniowego związane będzie z adaptacją na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych.
4. Lokale mieszkalne zostały wynajęte lokatorom na podstawie umów najmu. Wójt Gminy Jeżewo zawarł 24 umowy na czas nieokreślony oraz 2 umowy na czas określony.
5. Według stanu na dzień 30.11.2012 r. jedno mieszkanie jest niezamieszkałe.
6. Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach objętych programem została przedstawiona w poniższej tabeli.

| Rok (stan na koniec roku)  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali mieszkalnych | 24   | 22   | 21   | 21   | 21   |
| Liczba budynków            | 11   | 10   | 9    | 9    | 9    |

### **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo jest w większości niezadowolający z uwagi na wiek budynków. Budynki te wymagają ponoszenia coraz większych nakładów finansowych.
2. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych związanych z wymianą pokryć dachowych, elementów konstrukcyjnych, poprawy elewacji zewnętrznej, remontu klatek schodowych, wymiany instalacji elektrycznej i stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Za najważniejsze zadania należy uznać remonty związane z wymogami bezpieczeństwa dla życia i zdrowia mieszkańców tj. m.in. drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych, instalacji grzewczej i elektrycznej.
4. W oparciu o analizę potrzeb i posiadane środki finansowe opracowywane są coroczne plany remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Decyzje w sprawach remontów budynków podejmuje Wójt Gminy.

### **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa uchwała Rady Gminy.
2. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, będą przeznaczone do sprzedaży.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy prowadzona będzie z urzędu lub na wniosek zainteresowanego lokatora po spełnieniu warunków wynikających z zasad sprzedaży.
4. Sprzedaż następować będzie łącznie ze sprzedażą albo oddaniem w wieczyste użytkowanie ułamkowej części gruntu, niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.
5. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość przestanie podlegać administrowaniu przez Urząd Gminy.
6. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
7. Lokale mieszkalne planowane do sprzedaży w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

| Rok  | Miejscowość, ulica nr domu | Liczba lokali |
|------|----------------------------|---------------|
| 2013 | Ośłowo 16                  | 2             |
| 2014 | Ośłowo 33                  | 2             |
| 2015 | Jeżewo, ul. Czerska 4      | 1             |
| 2016 | -----                      | ---           |
| 2017 | -----                      | ---           |

### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Wójt Gminy Jeżewo zarządzeniem ustala się maksymalną stawkę miesięczną czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego.
2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Jeżewo po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:
  - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
    - a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury,
    - b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,
    - c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;
  - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
    - a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
    - b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury,
    - c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.
4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
5. W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód w gospodarstwie domowym, potwierdzony odpowiednimi dokumentami, można udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

**V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;**

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje Wójt Gminy Jeżewo za pośrednictwem pracownika prowadzącego sprawy gospodarki mieszkaniowej.
2. Przy wykonywaniu zarządzania lokalami mieszkalnymi przyjmuje się następujące zasady:
  - 1) należy przestrzegać przepisów prawnych obowiązujących w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali.
  - 2) przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i zamiennych następuje wg zasad określonych przez Radę Gminy.
  - 3) od najemców zasiedlających lokale mieszkalne nie pobiera się kaucji.
  - 4) wobec najemców zalegających z opłatami czynszu i innymi opłatami przyjmuje się następujący tok postępowania:
    - a) wzywa się pisemnie najemcę do zapłaty po upływie 2-ch miesięcy zalegania z opłatami,

- b) po nieskutecznym wezwaniu, proponuje się spisanie ugody o spłacie zadłużenia w ratach, a w przypadku nie podpisania ugody przez zadłużonego najemcę należy przesłać propozycję ugody podpisaną jednostronnie przez zarządzającego,
  - c) przed podpisaniem ugody, przy ustalaniu wielkości rat ustala się przyczynę powstania zadłużenia, proponuje się zamianę mieszkania o niższym czynszu, a informacje o powyższym należy spisać w załączniku do ugody,
  - d) po 3 miesięcznym okresie nie wykonywania zapisów ugody wypowiada się najem z zachowaniem okresu wypowiedzenia zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów,
  - e) przy nieskutecznym wypowiedzeniu sprawę kieruje się na drogę postępowania sądowego.
3. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie wskazany przez Gminę i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą, można umorzyć do 50% zaległości.
  4. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie wskazany przez Gminę i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą, można umorzyć do 100% odsetek naliczonych z tytułu nie terminowego regulowania czynszu.
  5. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który spłacił zaległości zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą można umorzyć do 75% odsetek naliczonych z tytułu nie terminowego regulowania czynszu.

## VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
  - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
  - b) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,
  - c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przychody uzyskane z tytułu najmu i sprzedaży budynków gminnych.

| Rok  | Wartość w tys. zł |
|------|-------------------|
| 2013 | 60                |
| 2014 | 60                |
| 2015 | 110               |
| 2016 | 50                |
| 2017 | 52                |

2. Przyjmuje się, że gospodarka mieszkaniowa może być finansowana w formie dotacji z budżetu państwa oraz w formie dotacji, pożyczek i kredytów z zewnętrznych źródeł finansowych.

**VII. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;**

| Rok  | Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł | Koszty remontów lokali w budynkach w tys. zł | Wydatki inwestycyjne (modernizacja) w tys. zł |
|------|---------------------------------------|--|---|
| 2013 | 15                                    | 45   | ---   |
| 2014 | 15                                    | 45   | ---   |
| 2015 | 20                                    | 40   | 50  |
| 2016 | 20                                    | 30   | ---   |
| 2017 | 20                                    | 30   | ---   |

**VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:**

Gmina Jezewo podejmie działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- a) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób,
- b) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub socjalne,
- c) dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większy na samodzielne mniejsze,
- d) urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
- e) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na przebudowę, rozbudowę adaptacje budynków i pomieszczeń pozyskanych od różnych podmiotów z przeznaczeniem na pozyskanie lokali mieszkalnych.
- f) przygotowanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Ustalone potrzeby remontowe i plany remontów wykazują, że nie zachodzi potrzeba wyłączenia lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
Grzegorz Ziółkowski

