

**UCHWAŁA NR NR XXXI/196/2014
RADY GMINY BOĆKI**

z dnia 12 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boćki na lata 2014 - 2018”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 z 2014r. poz. 379, 1072) oraz art.21 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150) Rada Gminy Boćki uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boćki na lata 2014 - 2018” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boćki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Bazylewski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BOĆKI NA LATA 2014-2018**

Rozdział I

Mieszkaniowy Zasób Gminy

Andryjanki

Lp.	Powierzchnia mieszkania	Wyposażenie	
1	48,00m ²	Wodociąg, kanalizacja, c.o. łazienka i wc	
2	38,00m ²	Wodociąg, kanalizacja, c.o. łazienka i wc	
3	62,00m ²	Wodociąg, kanalizacja, c.o. łazienka i wc	
4	38,00m ²	Wodociąg, kanalizacja, c.o. łazienka i wc	
5	68,00m ²	Wodociąg, kanalizacja, c.o. łazienka i wc	

Boćki

1	48,70m ²	Wodociąg, kanalizacja, c.o. łazienka i wc	
2	48,70m ²	Wodociąg, kanalizacja, c.o. łazienka i wc	
3	59,75m ²	Wodociąg, kanalizacja, c.o. łazienka i wc	

Wiercień /lokale socjalne/

1	63,60m ²	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych	
2	40,32m ²	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych	
3	36,80m ²	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych	
4	26,00m ²	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych	
5	36,00m ²	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych	

1. Nie przewiduje powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań.
2. Wobec ustawowo nałożonych na gminę obowiązków zabezpieczenie lokali socjalnych, gmina będzie powiększać w miarę potrzeb zasoby poprzez adaptowanie nowych pomieszczeń w budynku po byłej szkole w Wiercieniu

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Remonty budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych ujętych w budżecie gminy. Realizacja remontów ma celu utrzymanie stanu zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział III

Planowana sprzedaż mieszkań

Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych objętych obecnie umowami najmu w drodze bezprzetargowej lub po rozwiązaniu umowy najmu w drodze przetargowej. Sprzedaż mieszkań przewidywana jest w budynku mieszkalnym w Andryjankach. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty w wysokości określonej w odrębnej uchwale Rady Gminy Boćki.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu które zapewniłyby samowystarczalność gospodarki mieszkaniowej. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt, uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.
2. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz w roku. Każdorazowo przy zmianie stawki bazowej czynszu powinna być dokonana analiza kosztów ponoszonych na zarządzanie i administrowanie zasobem.
3. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali a w szczególności:
 - 1). Położenie budynku
 - 2). Położenie lokalu w budynku
 - 3). Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
 - 4). Ogólny stan techniczny budynku
4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) Położenie budynku;
 - w miejscowości Boćki – stawka bazowa podwyższona o 5%
 - poza miejscowością Boćki – 0%
 - b) Położenie lokalu mieszkalnego:
 - na poddaszu – stawka bazowa obniżona o 5%
 - na pierwszym piętrze – stawka bazowa podwyższona o 10%
 - w budynku wybudowanym po 1950 roku – stawka bazowa podwyższona o 5%
 - c) Wyposażenie techniczne:
 - lokal wyposażony w c.o. – stawka bazowa podwyższona o 10%
 - lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną – stawka bazowa podwyższona o 10%
 - lokal wyposażony w sieć – stawka bazowa podwyższona o 5%
 - d) Inne:
 - lokal posiada łazienkę – stawka bazowa podwyższona o 5%
 - lokal nie posiada łazienki – stawka bazowa obniżona o 5%
5. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą wynajmującego przez najemcę na własny koszt o ile koszty tych urządzeń nie zostały zwrócone.
6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
7. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na konie miesiąca kalendarzowego, nie dotyczy to opłat niezależnych od wynajmującego.
W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

Rozdział V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 będą środki uzyskane z czynszów za wynajem. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy z najmu a faktycznymi kosztami utrzymania lokali zostanie ona pokryta z budżetu gminy.
2. W latach 2014-2018 nie planuje się wydatków inwestycyjnych związanych z lokalami mieszkalnymi poza niezbędnymi bieżącymi naprawami wynikającym eksploatacji.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 25 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150).

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Bazylewski