

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Korycin na lata 2017 - 2022”

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Korycin na lata 2017 – 2022” zwany dalej „Programem”, został opracowany na 6 lat i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Korycin;
- 2) analizę potrzeb, planu remontów i modernizacji budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz źródła finansowania tych wydatków;
- 3) prognozowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Korycin;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Korycin.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 3. Strukturę lokali mieszkalnych pozostających w zasobie Gminy według stanu na dzień 30 listopada 2016 r. oraz ich stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Lokalizacja lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1.	Korycin ul. Knyszyńska 2	114,00	wymaga remontu- nabyto w 2016 r.
2.	Korycin ul. Rynek 7/1	37,30	dobry (ocieplony, dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w 2005 r.)
3.	Korycin ul. Rynek 7/2	31,00	dobry , jak wyżej
4.	Korycin ul. Rynek 7/3	58,80	dobry, jak wyżej

5.	Zabrodzie 1a (Dom Nauczyciela)	71,00	dobry, (ocieplony, dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w 2004 r.)
----	--------------------------------	-------	--

§ 4. 1. Wszystkie budynki komunalne, wymienione w tabeli, są podłączone do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, bądź do oczyszczalni przydomowej.

2. Wszystkie mieszkania komunalne wyposażone są w instalacje c.o. ogrzewane z własnych kotłowni.

§ 5. Obecnie w mieszkaniowym zasobie Gminy brak jest lokali socjalnych, ale przewiduje się powiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy w wyniku adaptacji budynków komunalnych na cele mieszkaniowe, z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.

§ 6. W latach 2017 – 2022 liczba mieszkań komunalnych na terenie Gminy może ulec zmianie, ze względu na możliwość wykupu lokali na własność przez osoby fizyczne oraz adaptacji budynków i przeznaczenia ich na lokale mieszkalne. Nie planuje się budowy nowych obiektów z przeznaczeniem na lokale komunalne.

Rozdział III

Analiza potrzeb, planu remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz źródeł finansowania tych wydatków

§ 7. Stan techniczny lokali mieszkalnych na terenie Gminy można ocenić jako dobry. W okresie planowanych 6 lat nie powinien się pogorszyć. Ostateczny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy zostanie określony po dokonaniu przeglądu technicznego budynków komunalnych. Opinia będzie wytyczną do ustalenia wielkości i podziału zasobu mieszkaniowego na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku przejęcia lub sprzedaży przez Gminę budynków lub lokali mieszkalnych.

§ 8. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania budynków i ich remontów.

§ 9. W okresie objętym programem planuje się remont lokalu mieszkalnego w Korycinie przy ul. Knyszyńskiej 2.

§ 10. Prognozuje się, że zwiększenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych wynikać będzie tylko z konieczności usuwania ewentualnych awarii.

Rozdział IV

Prognozowana sprzedaż lokali

§ 11. 1. Sprzedaż lokali odbywać się będzie na rzecz najemców, na ich wnioski.

2. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r., poz. 2147 z późn. zm.), po uzyskaniu zgody Rady Gminy, wyrażonej w formie uchwały.

§ 12. Dla uporządkowania struktury własności preferować należy jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego cały budynek przestaje być własnością komunalną.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 14. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za budynki i lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

§ 15. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

§ 16. Najemca oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

§ 17. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Jeżeli najemca opóźnia się z zapłatą czynszu wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za czas opóźnienia.

§ 18. Czynsz najmu płatny jest z góry do 30 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba że strony postanowią inaczej w umowie. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki czynszu podstawowego, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 19. Czynsz obliczany jest w ten sposób, że ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, ulegają sumowaniu, a następnie mnożone są przez stawkę czynszu podstawowego.

§ 20. Stawkę czynszu podstawowego ustala Wójt Gminy zarządzeniem. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać raz w roku podwyższeniu.

§ 21. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p	Czynniki	%
1.	Lokal położony w centrum	5
2.	Lokal położony jest w zabudowie wolnostojącej , w którym znajduje się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne	5
3.	Lokal położony jest na I piętrze	5
4.	Lokal wyposażony jest w centralne ogrzewanie	30
5.	Lokal wyposażony jest w centralną ciepłą wodę	30
6.	Lokal wyposażony jest w sieć kanalizacyjną	30
7.	Lokal wyposażony jest w sieć wodociągową	30
8.	Lokal położony w budynku, w którym był przeprowadzony remont kapitalny w 2004 roku i latach następnych	60

2) czynniki obniżające stawkę czynszu :

L.p	Czynniki	%
1.	Lokal położony jest na peryferiach	5
2.	Lokal położony w budynku w zabudowie zwartej	5
3.	Lokal położony na parterze lub poddaszu	5
4.	Lokal nie posiada instalacji wodociągowej	20
5.	Lokal nie posiada instalacji kanalizacyjnej	20
6.	Lokal, w którym pokój lub kuchnia są bez oświetlenia naturalnego	20

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 22. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy zarządza Wójt Gminy Korycin.

2. Obowiązki zarządzającego pełni inspektor do spraw gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i rolnictwa.

§ 23. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali;
- 2) naliczaniu czynszu;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali;
- 4) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach;
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

§ 24. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 25. Środki finansowe niezbędne do realizacji polityki mieszkaniowej Gminy będą pozyskiwane z poniższych źródeł:

- 1) części wpływów z tytułu opłat czynszowych;
- 2) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

§ 26. W przypadku niewystarczającej ilości środków wymienionych w § 25 i wystąpienia ważnych potrzeb remontowych, wydatki z tym związane sfinansowane będą z budżetu gminy, w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział VIII

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 27. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji, adaptacji oraz remontów lokali i budynków.

§ 28. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana corocznie w budżecie gminy na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta.

§ 29. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- § 30. 1. Adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy oraz na koszt przyszłych najemców.
2. Zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
- 1) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych;
 - 2) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego;
 - 3) proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji.
3. Analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przewodniczący Rady

Józef Gliński