

**UCHWAŁA NR XVI/83/12  
RADY GMINY KOBYLIN-BORZYMY**

z dnia 9 maja 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Na podstawie art 21 ust. 11 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 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; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342), oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) Rada Gminy Kobylin-Borzymy uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin-Borzymy na lata 2012-2017, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

**Zbigniew Bagiński**

## Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin-Borzymy na lata 2012-2017

### Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin-Borzymy na lata 2012-2017” zwany dalej „Programem” obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin-Borzymy,
- 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. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. z późn. zm)
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kobylin-Borzymy,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kobylin-Borzymy.

### Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin-Borzymy

§ 3. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzy 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 776,47 m<sup>2</sup> znajdujących się w następujących budynkach:

Lp.	Lokalizacja	Stan (lokali, budynków)	Ilość lokali miesz.	Pow. użytk. lokali
1.	Lokale mieszkalne w budynku Urzędu Gminy ul. Główna 11, Kobylin-Borzymy	dobry	3	195
2.	Budynki wolnostojące jednorodzinne w Kobylinie- Borzymach przy ulicy Lipowej szt. 2	średni	2	119
3.	Lokal mieszkalny w budynku po Szkole Podstawowej w Kropiewnicy-Gajkach	słaby	1	58
4.	Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Stypułkach-Święchach	dobry	4	226,22

5.	Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie- Borzymach	dobry	2	111,25
6.	Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej we Wnorach-Kużelach	słaby	1	67
Razem:			13	776,47

§ 4. W istniejącym zasobie mieszkaniowym wydziela się 6 lokali mieszkalnych, w tym lokal mieszkalny w budynku szkolnym we Wnorach-Kużelach, 4 lokale w budynku szkolnym w Stypułkach-Świąchach oraz 1 lokal mieszkalny w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie- Borzymach, jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne gminie, w tym w szczególności zatrudnianym w oświacie i służbie zdrowia.

§ 5. Stan techniczny lokali mieszkalnych na terenie gminy Kobylin-Borzymy można ocenić jako zadawalający. W okresie planowanych 6 lat nie powinien się pogorszyć. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczone na lokale socjalne. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku przyjęcia, sprzedaży lub rozbiórki przez Gminę budynków lub lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 3. Analiza potrzeby oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego**

§ 6. W okresie objętym programem konieczne będą środki na remont lokalu mieszkalnego w miejscowości Wnory-Kuzele. Niezbędne potrzeby w tym zakresie obejmują wymianę stolarki drzwiowej, oraz przeróbkę instalacji centralnego ogrzewania. Zakłada się wykonanie tych prac w roku 2013.

§ 7. Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

§ 8. Wójt dokonywał będzie okresowo oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych i na jej podstawie, analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.

### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 9. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej**

§ 10. 1. Ustala się czynsz:

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

2. Czynsz obejmuje:

- 1) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,
- 2) koszt utrzymania zieleni.

§ 11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego lub budynku tj. opłat za dostawę i odbiór:

- 1) wody (ciepła, zimna),
- 2) centralne ogrzewanie,
- 3) ścieków socjalno- bytowych,
- 4) wywóz odpadów komunalnych,
- 5) inne opłaty, na które najemcy nie posiadają zawartych odrębnych umów.

§ 12. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu:

1) Czynniki podwyższające czynsz:

- a) lokalizacja w miejscowości gminnej o 5 %
- b) urządzenia kanalizacyjne o 5 %
- c) ciepła woda lub instalacja do jej wytwarzania o 5 %
- d) centralne ogrzewanie o 5 %

2) Czynniki obniżające czynsz:

- a) lokalizacja na poddaszu lub w podpiwniczeniu o 10 %
- b) przeznaczenie budynku do rozbiórki o 30 %
- c) brak instalacji kanalizacyjnej o 15 %
- d) brak wody zimnej o 15 %

§ 13. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Kobylin-Borzymy.

2. Jeżeli najemca opóźnia się z zapłatą czynszu wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za czas opóźnienia.

§ 14. Czynsz za lokal i budynki mieszkalne opłacają najemcy lokali i budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 15. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca, na wskazane konto administratora mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem, gdy strony ustaliły inny termin i formę płatności.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 16. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt.

2. Wójt może przekazać lokale i budynki mieszkalne w administrowanie jednostkom organizacyjnym lub innym podmiotom.

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

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

§ 18. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Gminy Kobylin-Borzymy.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 19. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali i budynków mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

2. Źródłem finansowania mogą być programy rządowe lub unijne wspierające budownictwo mieszkaniowe.

§ 20. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 21. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta.

§ 22. W okresie objętym programem nie planuje się zakupu i budowy nowych budynków i lokali.

## **Rozdział 9.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 23. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów na remonty.

**Rozdział 10.**  
**Postanowienie końcowe**

§ 24. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.