

Uchwała nr XIV/151/2015
Rady Gminy Szemud
z dnia 21 grudnia 2015 roku

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szemud na lata 2016 – 2020”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015, poz.1515) w związku z art. 21 ust. 1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz.150 z późn. zm.) Rada Gminy Szemud uchwala co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szemud na lata 2016-2020*”, stanowiący **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały i jej integralną część.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szemud.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Gminy Szemud
nr XIV/151/2015
z dnia 21 grudnia 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SZEMUD
2016 - 2020

SZEMUD 2015

SPIS TREŚCI

- 1.** Wstęp.
- 2.** Cel programu.
- 3.** Rozdział I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 4.** Rozdział II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 5.** Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 6.** Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 7.** Rozdział 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.
- 8.** Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 9.** Rozdział VII. Prognoza kosztów utrzymania w latach 2016 – 2020.
- 10.** Rozdział VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali i planowaną sprzedaż lokali.
- 11.** Przepisy końcowe.

Wstęp

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz 150 z późn. zm.), nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalania m.in. wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na okres co najmniej pięcioletni co stanowi wykonanie delegacji wynikającej z ustawy, jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym. Zgodnie z art. 4 ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokales stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokales pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 20 ust. 1 ustawy). Strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez radę gminy m.in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Podstawowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02.04.1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515),
- ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 poz 1892),
- ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2001 r. Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 nr 45, poz. 236),
- ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774),
- ustawa z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz 885, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)

Cel programu

1. Stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członkom wspólnoty gminnej.
2. Określenie zasad utrzymywania, modernizacji i rozbudowy gminnej bazy mieszkaniowej oraz racjonalizacja kosztów jej utrzymania.

Rozdział I

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Szemud obejmuje **52 lokali mieszkalnych** znajdujących się w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności lub oddanych w użyczenie na czas nieoznaczony innym osobom.

1. Lokale mieszkalne Gminy Szemud ujęte w zasobie Gminy Szemud:

a) w budynkach stanowiących w całości własność gminy we wsiach:

LP.	ADRES	ILOŚĆ LOKALI
1	Bojano ul. Wybickiego 3	1
2	Głazica ul. Szklana 16	2
3	Kamień ul. Gdańska 27	1
4	Kieleńska Huta ul. Porzeczkowa 2	3
5	Kielno ul. Oliwska 46	4
6	Kielno ul. ul. Oliwska 85	1
7	Łebno ul. Szlaku Poczтового 8	2
8	Łebno ul. Kartuska 9	2
9	Łebieńska Huta ul. Kartuska 23	2
10	Leśno ul. Dworska 8	2
11	Przetoczyno ul. Pomorska 14	5
12	Przetoczyno ul. Pomorska 8	8
13	Rębiska ul. Szkolna 5	3
14	Warzno ul. Czezewska 4	1
RAZEM:		37

b) w budynkach pozostających we współwłasności:

LP.	ADRES	ILOŚĆ LOKALI
1	Szemud ul. Wejherowska 29	6

c) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach czynnych szkół:

LP.	ADRES	ILOŚĆ LOKALI
1	Jeleńska Huta ul. Szkolna 3	1
2	Donimierz ul. Donimirskich 22	1
3	Kielno ul. Oliwska 41	3
4	Koleczkowo ul. Wejherowska 24	3
RAZEM:		8

d) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku oddanym w użyczenie innej osobie na:

LP.	ADRES	ILOŚĆ LOKALI
1	Karczemki ul. Gdańska 23	1

2. Struktura lokali mieszkalnych jest następująca:

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	LICZBA IZB ŁĄCZNIE Z KUCHNIĄ	POWIERZCHNIA / m ² /
1	Bojano, ul. Wybickiego 3	3	56,00
2	Donimierz, ul. Donimirskich 22	4	85,00
3	Głazica, ul. Szklana 16	4	78,00
4	Głazica, ul. Szklana 16	4	38,00
5	Jeleńska Huta, ul. Szkolna 3	3	53,00
6	Kamień, ul. Gdańska 27	3	75,00
7	Karczemki, ul. Gdańska 23	3	59,00
8	Kieleńska Huta, ul. Porzeczkowa 2	1	29,70
9	Kieleńska Huta, ul. Porzeczkowa 2	4	74,20
10	Kieleńska Huta, ul. Porzeczkowa 2	4	46,60
11	Kielno, ul. Oliwska 41	3	42,60
12	Kielno, ul. Oliwska 41	4	71,40
13	Kielno, ul. Oliwska 41	2	38,20
14	Kielno, ul. Oliwska 46	3	37,40
15	Kielno, ul. Oliwska 46	4	54,50
16	Kielno, ul. Oliwska 46	4	47,50
17	Kielno, ul. Oliwska 46	4	36,00
18	Kielno, ul. Oliwska 85	1	15,20
19	Koleczkowo, ul. Wejherowska 24	3	62,00
20	Koleczkowo, ul. Wejherowska 24	3	64,00

21	Koleczkowo, ul. Wejherowska 24	3	56,61
22	Leśno, ul. Dworska 8	3	70,00
23	Leśno, ul. Dworska 8	3	40,15
24	Łebieńska Huta, ul. Kartuska 23	4	53,05
25	Łebieńska Huta, ul. Kartuska 23	3	33,00
26	Łebno, ul. Szlaku Poczтового 8	1	16,55
27	Łebno, ul. Szlaku Poczтового 8	1	20,66
28	Łebno, ul. Kartuska 9	4	73,00
29	Łebno, ul. Kartuska 9	4	67,00
30	Przetoczyno, ul. Pomorska 8	3	43,83
31	Przetoczyno, ul. Pomorska 8	1	15,37
32	Przetoczyno, ul. Pomorska 8	1	9,69
33	Przetoczyno, ul. Pomorska 8	2	64,44
34	Przetoczyno, ul. Pomorska 8	2	50,02
35	Przetoczyno, ul. Pomorska 8	3	51,00
36	Przetoczyno, ul. Pomorska 8	4	71,00
37	Przetoczyno, ul. Pomorska 8	3	64,00
38	Przetoczyno, ul. Pomorska 14	3	65,00
39	Przetoczyno, ul. Pomorska 14	2	30,75
40	Przetoczyno, ul. Pomorska 14	2	36,50
41	Przetoczyno, ul. Pomorska 14	3	57,00
42	Przetoczyno, ul. Pomorska 14	3	43,45
43	Rębiska, ul. Szkolna 5	5	98,20
44	Rębiska, ul. Szkolna 5	3	66,50
45	Rębiska, ul. Szkolna 5	3	58,04
46	Szemud, ul. Wejherowska 29	3	38,37
47	Szemud, ul. Wejherowska 29	2	33,00
48	Szemud, ul. Wejherowska 29	2	34,00
49	Szemud, ul. Wejherowska 29	3	61,00
50	Szemud, ul. Wejherowska 29	3	37,00
51	Szemud, ul. Wejherowska 29	3	46,13
52	Warzno, ul. Czczewska 4	3	42,95

3. Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.

LP.	ADRES	STAN TECHNICZNY	INSTALACJE	PROGNOZA PRAC REMONTOWYCH
1	Bojano ul. Wybickiego 3	dobry	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna centralne ogrzewanie telefoniczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
2	Głazica ul. Szklana 16	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna centralne ogrzewanie odgromowa telefoniczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
3	Kamień ul. Gdańska 27	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna telefoniczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
4	Kieleńska Huta ul. Porzeczkowa 2	dobry	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
5	Kielno ul. Oliwska 46	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna centralne ogrzewanie telefoniczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
6	Kielno ul. Oliwska 85	dobry	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
7	Łebno ul. Szlaku Poczтового 8	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna centralne ogrzewanie sygnalizacja włamaniowa telefoniczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
8	Łebno ul. Kartuska 9	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna c.o. (elektryczne) telefoniczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
9	Łebieńska Huta ul. Kartuska 23	zły	Elektryczna wodociągowa centralne ogrzewanie telefoniczne	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
10	Lešno ul. Dworska 8	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna telefoniczna odgromowa	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
11	Przetoczyno ul. Pomorska 14	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji

			bojlery odgromowa centralne ogrzewanie deszczowa	
12	Przetoczyno ul. Pomorska 8	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna odgromowa centralne ogrzewanie	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
13	Rębiska ul. Szkolna 5	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna centrale ogrzewanie telefoniczna odgromowa	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
14	Warzno ul. Czezewska 4	zadowalający	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna odgromowa telefoniczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
15	Jeleńska Huta ul. Szkolna 3	dobry	Instalacja wod – kan instalacja elektryczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
16	Kielno ul. Oliwska 41	dobry	Elektryczna wodociągowa kanalizacyjna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
17	Donimierz ul. Donimirskich 22	dobry	instalacja elektryczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
18	Koleczkowo ul. Wejherowska 24	dobry	Instalacja wod – kan instalacja elektryczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
19	Karczemki ul. Gdańska 23	dobry	Instalacja wod – kan instalacja elektryczna	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji
20	Szemud ul. Wejherowska 29	Bardzo dobry	Instalacja wod – kan instalacja elektryczna ogrzewanie co	Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji

Rozdział II

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

Analiza potrzeb

Podstawowym zadaniem gminy w latach 2016 – 2020 będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz zapobieganie ich dewastacji. W danych okresie nie przewiduje się budowy nowych mieszkań, natomiast potencjalne lokale pozyskiwane będą wyłącznie poprzez adaptacje pomieszczeń znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Szemud, a obecnie mających przeznaczenie inne niż mieszkalne.

Plan remontów i modernizacji.

Na lata 2016 – 2020 planuje się wykonywanie głównie remontów bieżących. Określenie zapotrzebowania remontowego określane będzie na podstawie corocznych protokołów stanu technicznego oraz wizję terenowe. Potrzeby remontowe ustane będą na podstawie: wieku budynku, rodzaju zabudowy, rodzaju pokrycia dachu, sposobu utrzymania budynków i sposobu ich użytkowania, a także wysokości dostępnych na dany cel środków finansowych. W latach 2016 - 2020 zakłada się podtrzymanie dotychczasowej polityki remontowej, poprzez systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, przy nadaniu pierwszeństwa realizacji pracom, mającym na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi oraz mienia i konstrukcji technicznej obiektu.

Gmina Szemud planuje w latach 2017 – 2020 przeprowadzenie prac związanych z termomodernizacją obiektów komunalnych i na dany cel zarezerwowano w Wieloletniej Prognozie Finansowej kwotę 4 mln. zł. Zakres dany prac zależny jest od uzyskanych na dany cel środków unijnych.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2016 – 2020 przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Szemud. Dana kwestia będzie w danym okresie przedmiotem szczegółowej analizy Urzędu Gminy w Szemudzie.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy będzie zmierzać do kształtowania stawek czynszu w takiej wysokości, aby zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, określony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, ustalonej rocznie jako 0,5 % ceny odtworzeniowej 1 m² lokalu mieszkalnego, ogłaszanej corocznie przez Wojewodę Pomorskiego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Powyższe stanowi górna granica czynszu umownego.
3. Czynnikami podwyższającymi lub obniżającymi standard i wartość użytkową budynku są między innymi wiek, stan budynku i jego instalacji oraz położenie budynku względem centrów handlowych, administracyjnych, szkół i zakładów służby zdrowia.
4. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku a także zastosować kaucję zwrotną, zabezpieczającą koszty niezbędnych napraw zdewastowanego lokalu oraz nieziszczonych opłat eksploatacyjnych.
5. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu znajduje podstawę w art. 6851 Kodeksu cywilnego.

6. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
7. Waloryzacja stawek nie stanowi podstawy do zmian umów najmu lub dzierżawy lecz wymaga powiadomienia najemców i dzierżawców o zmianie, pocztą poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Rozdział 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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Szemud, który za uprzednią zgodą Rady Gminy może powierzyć zwykły zarząd zasobem mieszkaniowym, wyspecjalizowanej jednostce gminnej lub zewnętrznej, wyłonionej w trybie przepisów o zamówieniach publicznych.
2. Wójt Gminy Szemud może bez uprzedniej pisemnej zgody Rady Gminy Szemud zawierać kolejne umowy najmu tego samego lokalu z jego najemcom , o ile:
 - nie popadli oni w zwłokę z zapłatą więcej niż dwóch rat czynszu lub opłat eksploatacyjnych,
 - nie zakłócili swoim zachowaniem porządku domowego i publicznego,
 - wykazali się dbałością o wynajęty lokal, pomieszczenia wspólne i ich najbliższe otoczenie.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.
 - e) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.
 - f) windykację należności z tytułu niezapłaconych czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - g) prowadzenie i aktualizowanie ewidencji gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - h) dokonywanie wyceny nieruchomości w postaci operatów szacunkowych sporządzanych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.
4. W stosunku do osób, które pozostawszy w lokalu opuszczonym przez najemcę nie wstąpiły w

stosunek najmu w trybie art.691 KC i w prawa oraz obowiązki najemcy, lub zajęty lokal samowolnie, stosuje się żądanie odszkodowania w wysokości dwukrotności podstawowej stawki czynszu obciążonej 23 % stawką VAT.

5. Inne czynności z zakresu gospodarki nieruchomościami w tym szczególnie przekraczające granice zwykłego zarządu wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Rady Gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2016 – 2020 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki z budżetu gminy budżetowe,
- d) partnerstwo publiczno-prywatne.

Rozdział VII

Prognoza kosztów utrzymania w latach 2016 - 2020

LP.	ROK	Koszty bieżące eksploatacji / w tys. zł. /	Koszty remontów lokali i modernizacji lokali i budynków / w tys. zł. /	Koszty zarządu nieruchomością wspólną i bieżącej eksploatacji nieruchomości wspólnej / w tys. zł. /	Fundusz remontowy nieruchomości wspólnej / w tys. zł. /	RAZEM / w tys. zł. /
1	2016	126	50	30	18	224
2	2017	130	50	32	21	233
3	2018	134	50	34	24	242
4	2019	138	50	36	27	251
5	2020	142	50	38	30	260

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Szemud, na latach 2017 – 2020 zarezerwowano kwotę 4 mln zł z przeznaczeniem jej na przeprowadzenie prac związanych z termomodernizacją obiektów komunalnych, które zrealizowane zostaną z udziałem środków unijnych w ramach RPO WP 2014-2020 oś priorytetowa 10 ENERGETYKA w zakresie ZIT. Z

uwagi, że dopiero trwają prace nad sposobem podziału środków na termomodernizacje w ramach ZIT, obecnie nie wiadomo, czy możliwe będzie podjęcie w/w inwestycji. Przyjęcie złożonych przez Gminę Szemud wniosków do realizacji będzie podstawą do wprowadzenia zmian do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szemud.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali i planowaną sprzedaż lokali

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,

b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)

- 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
- 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont,
- 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze

przetargu,

- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i opracowania zasad „programu przeciwdziałania groźbie eksmisji”,
- 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
- 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
- 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
- 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Przepisy końcowe

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych lub innych istotnych czynników, z inicjatywy Rady Gminy Szemud lub Wójta Gminy Szemud „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szemud na latach 2016 – 2020” może ulec zmianie