

UCHWAŁA Nr XII/105/07
RADY GMINY WĄBRZEŻNO
z dnia 3 grudnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2007 – 2011”.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1883, z 2007 r. Nr 128, poz. 902) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąbrzeźno na lata 2007 – 2011”.
Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąbrzeźno.

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

Załącznik
do uchwały Nr XII/105/07
Rady Gminy Wąbrzeźno
z dnia 3 grudnia 2007 r.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wąbrzeźno na lata 2007-2011

Ustawa 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.) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej 5 lat).

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wąbrzeźno obejmuje 62 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi współwłaścicielami.

Gmina posiada:

- 1) 43 lokale mieszkalne położone są w budynkach stanowiących w całości własność gminy;
- 2) 12 lokali mieszkalnych położonych w budynkach pozostających we współwłasności;
- 3) 5 lokali mieszkalnych w budynkach szkolnych przeznaczonych dla nauczycieli;
- 4) 2 lokale mieszkalne w budynkach związanych z opieką zdrowotną.

2. Stan techniczny budynków:

- 1) dobry – 12 budynków;
- 2) średni – 12 budynków;
- 3) zły – 1 budynek.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

1.	Rok	2007	2008	2009	2010	2011
2.	Ilość budynków	25	24	23	23	22
3.	Ilość lokali komunalnych	62	60	58	56	54
4.	Powierzchnia lokali komunalnych w m ²	2338	2248	2158	2068	1978
5.	Adaptacja budynków na cele mieszkaniowe	-	1	1	-	-
6.	Ilość uzyskanych lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji	-	2	4	-	-

4. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych, przeprowadzone zostaną adaptacje na cele mieszkaniowe zwolnionych budynków poszkolnych.

5. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Lp.	Rodzaj remontu lub modernizacji	2007 %	2008 %	2009 %	2010 %	2011 %
1.	Pokrycie dachowe	do 25	do 25	do 25	do 25	do 25
2.	Modernizacja instalacji elektrycznej	do 25	do 25	do 25	do 25	do 25
3.	Remont pieców	do 20	do 20	do 20	do 20	do 20
4.	Remont kominów	do 15	do 15	do 15	do 15	do 15
5.	Termomodernizacja Wymiana i naprawa stolarki, docieplenie ścian	do 5	do 5	do 5	do 5	do 5
6.	Roboty awaryjne i nieprzewidziane	do 10	do 10	do 10	do 10	do 10

2. Dopuszczalny % udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczanej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

Rozdział 3

Sprzedaż lokali

§ 3. 1. W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek lokatorów.

2. Z zasobu mieszkaniowego gminy wyłącza się ze sprzedaży lokale w budynkach położonych w czynnych szkołach, w budynkach związanych z opieką zdrowotną oraz w budynku administracyjnym Ośrodka Wypoczynkowego w Przydworzu.

3. Zakłada się sprzedaż 2 lokali rocznie, z możliwością zmiany ilości mieszkań sprzedawanych rocznie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

§ 4. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2007 – 2011, które 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, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku na wniosek administratora zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Obniża się stawkę bazową czynszu o 30 % w budynkach o konstrukcji drewnianej.

5. Czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

- 1) wyposażenie lokalu w instalację wodociągową o 30 %;
- 2) wyposażenie lokalu w łazienkę o 15 %;
- 3) wyposażenie lokalu w ubikację o 15 %;
- 4) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie o 20 %;
- 5) wyposażenie lokalu w ciepłą wodę o 20 %.

Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej sumuje się.

6. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową określa zarządzeniem Wójt Gminy Wąbrzeźno.

7. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

Rozdział 5

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

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy administruje Komunalny Zakład Budżetowy w Wąbrzeźnie.

2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali i budynków;
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez świadczenie usług odbioru nieczystości.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. W latach 2007 – 2011 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki budżetowe.

Rozdział 7
Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 7. Wpływy z czynszu przeznaczone na pokrycie kosztów:

- 1) zarządu i administrowania;
- 2) eksploatacji i konserwacji;
- 3) części remontów i modernizacji.

Lp.	Rodzaj koszu	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Koszty zarządu i administrowania	25	25	25	25	25
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	30	30	30	30	30
3.	Koszty remontu i modernizacji	45	45	45	45	45

Rozdział 8
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. Z uwagi na fakt, że w wyniku prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach zasób mieszkaniowy będzie miał tendencję malejącą, podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) podejmowanie działań w celu wprowadzenia zorganizowanego budownictwa np. poprzez Towarzystwo Budownictwa Społecznego.
 2. Opracowywane plany miejscowe dla miejscowości Wałycz, Jarantowice i Sitno wyznaczają tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

UZASADNIENIE

Zgodnie 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy obowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej pięć lat).

Art. 21. 1. Rada gminy uchwała:

- 1) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) 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;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) wysokość 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;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Przedstawiony do uchwalenia projekt uchwały stanowi wykonanie przepisów ustawy.