UCHWAŁA NR XXX/187/2012
RADY GMINY WĄBRZEŹNO

z dnia 19 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąbrzeźno na lata 2012 – 2016.

Na podstawie 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 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1883, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąbrzeźno na lata 2012 – 2016. 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.

Przewodniczący Rady
Gminy

Piotr Piątkowski

Załącznik do uchwały Nr XXX/187/2012

Rady Gminy Wąbrzeźno

z dnia 19 listopada 2012 r.

Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąbrzeźno
na lata 2012 – 2016

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, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Uchwalony Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąbrzeźno zwany dalej Programem obejmuje lata 2012 – 2016.

Rozdział 1.
Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wąbrzeźno zwanej dalej Gminą obejmuje 69 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi współwłaścicielami.

Gmina posiada:

1) 57 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy;
2) 10 lokali mieszkalnych położonych w budynkach pozostających we współwłasności;
3) 2 lokale mieszkalne w budynku szkolnym przeznaczone dla nauczycieli.

2. Stan techniczny budynków:

1) dobry – 11 budynków;
2) średni – 15 budynków.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

		Rok				
Lp.		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Ilość budynków	26	26	25	25	24
2.	Ilość lokali komunalnych	69	71	69	67	65
3.	Powierzchnia lokali komunalnych w m^2	2756	2861	2791	2711	2651
4.	Adaptacja budynków na cele mieszkaniowe	2	-	-	-	-
5.	Ilość uzyskanych lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji	4	3	-	-	-

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. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz dopuszczalny % udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych określa tabela.

		Rok				
Lp.	Rodzaj remontu lub modernizacji	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %
1.	Pokrycie dachowe	do 30	do 30	do 30	do 30	do 30
2.	Modernizacja instalacji elektrycznej	do 20	do 20	do 20	do 20	do 20
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

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 położone: w budynku Zespołu Szkół w Zieleniu i 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 2012 – 2016, 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 m^2 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, za odpady komunalne.

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. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

7. Wójt ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zwyżek i zniżek od stawki bazowej.

8. 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 należytym 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.

§ 6. W latach 2012 – 2016 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

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

Rozdział 6.
Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 7. Przeznaczenie dochodów z czynszu na pokrycie kosztów w/g ich rodzajów określa tabela.

Lp.	Rodzaj kosztu	Przeznaczenie dochodów z czynszu				
		Wysokość poniesionych kosztów w % w poszczególnych latach				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty zarządu i administrowania	20	20	20	20	20
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	30	30	30	30	30
3.	Koszty remontu i modernizacji	50	50	50	50	50

Rozdział 7.
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 rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność Gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, w tym opracowanie planu miejscowego dla miejscowości Wałycz.

2. Nie przewiduje się w okresie obowiązywania Programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, ponieważ nie planuje się kapitalnych remontów wymagających czasowego wykwaterowania najemców.

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 uchwala:

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 mieszkaniowy 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.