

UCHWAŁA Nr XX/174/2013

Rady Gminy Czerwonka
z dnia 28 lutego 2013 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/163/2012 Rady Gminy Czerwonka z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czerwonka na lata 2013-2018.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Załącznik do uchwały Nr XIX/163/2012 Rady Gminy Czerwonka z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonka na lata 2013-2018 otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Wiesław Wiśniewski

Załącznik do uchwały Nr XX/174/2013
Rady Gminy Czerwonka
z dnia 28 lutego 2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZERWONKA NA LATA 2013-2018

Obowiązek opracowywania i uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta nakłada na gminy, jako zadanie własne obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

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

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonka wchodzi lokale mieszkalne położone w budynku Ośrodka Zdrowia w Czerwonce, w budynku po byłej Publicznej Szkole Podstawowej w Krzyżewie Markach oraz przy budynku Szkoły Podstawowej w Gutach Dużych.

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z:

- a) lokali mieszkalnych – 349,80 m²

Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyposażony w urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne, w urządzenia grzewcze przeznaczone do wyłącznego korzystania przez najemcę.

Lokalem socjalnym może być lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² przy czym, lokal ten może być o standardzie niższym niż lokal mieszkalny.

Na dzień 31 października 2012 r. gmina nie dysponuje mieszkaniem socjalnymi. Tworzenie zasobu mieszkań socjalnych następować będzie poprzez przeznaczenie budynków komunalnych o niskim standardzie technicznym na mieszkania socjalne.

Wykaz budynków i występujących w nich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1

Lp.	Położenie budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Ilość izb	Ilość lokali socjalnych
1.	Czerwonka - budynek Ośrodka Zdrowia	4	233,70 m ²	14	-
2.	Guty Duże - przy budynku po byłej Szkole Podstawowej	1	44,10 m ²	3	-
3.	Krzyżewo Marki - budynek po byłej Publicznej Szkole Podstawowej	2	72,00 m ²	4	-
4.	Ogółem	7	349,80 m ²	21	-

W budynkach jest łącznie 7 lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Przewidywaną wielkość lokali mieszkalnych oraz ich stan wyposażenia w latach 2013-2018 przedstawia tabela nr 2.

Lp.	Standard lokalu	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1.	Mieszkania z c o, łazienką – bez ciepłej wody	4	4	4	4	4	4
2.	Mieszkania bez c o. z łazienką – bez ciepłej wody	3	3	3	3	3	3

W latach 2013-2018 nie przewiduje się podwyższenia standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ani ich wielkości.

Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Czerwonce:

- budynek murowany z roku 1989 jednopiętrowy, stropodach pokryty papą termozgrzewalną nawierzchniową, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną oraz c o.
Stan techniczny budynku bardzo dobry.

2. Lokal mieszkalny przy budynku po byłej Szkole Podstawowej w Gutach Dużych:

- budynek murowany z roku 1970 kryty eternitem, jednospadowy, wyposażony w instalację wodociagową, zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne, ogrzewanie piecowe.
Stan techniczny budynku dobry.

3. Lokale mieszkalne po byłej Publicznej Szkole Podstawowej w Krzyżewie:

- budynek murowany z roku 1970 parterowy, dach wielospadowy konstrukcji drewnianej, kryty blachą wyposażony w instalację wodociagową, zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne, ogrzewanie piecowe.

Stan techniczny budynku słaby.

Propozycje inwestowania w obiekty, będące przedmiotem programu zmirzają do utrzymania w niepogorszym stanie technicznym tych obiektów, aby zapewnić poprawę warunków zamieszkania najemców.

Utrzymanie w niepogorszym stanie technicznym budynków wymaga również starania ze strony lokatorów, którzy są obowiązani utrzymywać zajmowane lokale i pomieszczenia do nich przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Każdy lokator jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

II. Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Przewiduje się w latach 2013-2018 remonty mające na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszym. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.), przepisów aktów wykonawczych do powołanej, ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.) oraz postanowień uchwały Rady Gminy w Czerwoncu w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W latach 2013-2018 nie planuje się sprzedaży budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności, takich jak wyposażenie:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 2) ogólny stan techniczny budynku.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu to brak:

- a) instalacji centralnego ogrzewania w lokalu - 10%
- b) instalacji kanalizacyjnej - 5%

4. Warunki obniżenia czynszu:

- 1) obniżka czynszu o 10%
 - a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury.
 - b) dla rodzin, których dochód w przeliczeniu na członka rodziny nie przekracza 80% najniższej emerytury.

5. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielona jest na okres 12 miesięcy.

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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Czerwonka.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) – zawiera zarządca.

4. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:

- a) zagospodarowania terenów wokół budynków,
- b) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
- c) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych Programem będą środki finansowe:

- a) przewidziane w budżecie gminy, uchwalonym na poszczególne lata,
- b) uzyskane z czynszów za lokale.

VII. 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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Wysokość wydatków w latach 2013-2018 w ramach bieżącej eksploatacji lokalu będą wynosiły po około 2.000,00 zł na rok.

2. Koszty bieżących remontów i modernizacji w tym okresie będą wynosiły po około 500,00 zł na rok.

3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną będą wynosiły po około 500,00 zł na rok.

4. Innych wydatków inwestycyjnych nie przewiduje się.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie przewiduje się takich remontów, które spowodowałyby potrzebę dokonywania zamian lokali.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Wład
Wiesław Włodarski