

**UCHWAŁA NR 112/XXII/2012
RADY GMINY DUBIECKO**

z dnia 28 czerwca 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy Dubiecko w latach
2012-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 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 roku 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 Dubiecko uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko na lata 2012-2017 w brzmieniu określonym w załączniku do Uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubiecko.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

mgr inż. Stanisław Jureczko
Przewodniczący Rady Gminy

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko na lata 2012-2017

Rozdział 1.

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko na lata 2012-2017 ustala zasady tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

Prognoza wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dubiecko w latach 2012-2017

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkaniowe stanowiące własność gminy.
2. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań .
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością gminy.
4. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Dubiecko przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1
Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dubiecko

L.p.	Miejscowość, budynek	Pow. użyt. w m ²	Liczba lokali mieszkalnych w m ²	Wyposażenie lokalu w instalacje
1	Dubiecko – bud. Weteryn	200	1 lokal /65,00 1 lokal /63,00 1 lokal / 72,00	Elektryczna, Gazowa, wodociąg, c.o.
2	Nienadowa D.- bud. szkoły	73	1 lokal / 73,00	Elektryczna, wodociąg
3	Nienadowa G.- bud. szkoły	108	1 lokal / 54,00 1 lokal / 54,00	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o.
4	Kosztowa- bud. szkoły	147,85	1 lokal /72,85 1 lokal /25,00 1 lokal /50,00	Elektryczna, gazowa, wodociąg
5	Przedmieście- bud. szkoły	58	1 lokal / 58,00	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o.
6	Śliwnica – bud. szkoły	90	1 lokal / 45,00 1 lokal / 45,00	Elektryczna gazowa, wodociąg, c.o.
7	Bachórzec – bud.drewn.	119	1 lokal / 119,00	Elektryczna
8	Dubiecko - bud. szkoły	25	1 lokal /25,00	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o.
9	Nienadowa /SBW/	33,60	1 lokal /33,60	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o
10	Hucisko Nien. – bud.wiejski.	41	1 lokal / 41,00	Elektryczna, Wodociąg, c.o.

11	Drohobyczka -WOZ	23,40	1 lokal /23,40	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o.
12	Nienadowa – bud. dz.nr 710	75,98	1 lokal / 75,98	Elektryczna
13	Wybrzeże – bud. Dz. nr 172/1	84,80	1 lokal / 49,40 1 lokal / 35,40	Elektryczna, wodociąg
	Razem	1079,63	20 lokali	

Rozdział 2.

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

§ 3.

Nakłady na remonty budynków komunalnych i lokali mieszkalnych są nakładami minimalnymi. W miarę pozyskiwania środków nakłady te powinny być zwiększone proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych budżetu gminy.

§ 4.

Realizacja remontów i modernizacji, ma na celu:

1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym w stałej sprawności technicznej na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w czasie jego użytkowania.

2. Zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenia ścieków

§ 5.

Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane będą wyniki okresowych przeglądów budynków. Na podstawie protokołów, sporządzane będą zestawienia potrzeb w zakresie niezbędnych remontów. Ostateczne potrzeby remontów poddawane będą do akceptacji Wójta.

§ 6.

Oprócz prac bieżącej konserwacji i remontów, co roku ponoszone są koszty bieżącej eksploatacji budynków tj. przeglądów instalacji, kontroli przewodów kominowych, konserwacji kotłów c.o.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 7.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 8.

W przypadkach uzasadnionych interesem gminy, sprzedaż będzie dokonywana na zasadach określonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9.

1. Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustala Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej, stanowiącej, w skali roku, równowartość 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, w województwie podkarpackim, którego wysokość ustala zarządzeniem Wojewoda Podkarpacki, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 Ustawy

3. Określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, Wójt Gminy uwzględni czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali (Tabela nr 2)

4. Maksymalną wysokość stawki czynszu za lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie określa ustawa.

§ 10.

1. Wójt Gminy upoważniony jest z mocy uchwały do podwyższania czynszu najmu lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem zasad określonych w uchwale

2. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony, o ile w lokalu dokonane zostały ulepszenia, mające wpływ na wartość użytkową lokalu. Podwyższenie czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. Stawkę bazową czynszu podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§ 11.

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

1. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tą nieruchomość.

2. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dubiecko w latach 2012-2017

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków

§ 12.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu będą środki pochodzące z dochodów własnych w tym wpłaty z opłat za lokale mieszkalne i tymczasowe pomieszczenia

§ 13.

Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem, będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządzania nieruchomościami.

Rozdział 7.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń

§ 14.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń podejmowane będą w szczególności następujące działania:

1. dążenie do zwiększenia zasobu lokali socjalnych z uwagi na tendencję wzrostową zapotrzebowania na takie lokale;

2. dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego;

3. wynajmowanie lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń na czas oznaczony od innych właścicieli i ich podnajmowanie;

4. pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne, stanowiących własność gminy

5. podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań, w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług o których mowa w art. 2 ust. 1. pkt. 8 ustawy.

mgr inż. Stanisław Jureczko
Przewodniczący Rady Gminy

Tabela nr 2

Stan wyposażenia mieszkań w inсталacji	Baza	Kwota	Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkania w budynku	
			korzystne 1)	niekorzystne 2)	przeciętny 3)	poniżej przec. 4)	korzystne 5)	niekorzystne 6)
Mieszkanie o współczesnym standardzie (z c.o.)	100%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
1. Wszystkie urządzenia (bez c.o.)	90%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
2. Łazienka i w.c. bez c.o. i gazu	80%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
3. Tylko z w.c. lub łazienką	70%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
4. Tylko wod.-kan.	60%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
5. Bez wod.-kan.	50%		+10	-10	+10	-10	+10	-10

1) W pobliżu dróg utwardzonych, dobrze rozwinięta komunikacja

2) Oddalony od siedziby gminy powyżej 10 km, brak dostatecznej komunikacji, za Sanem, trudny dojazd do dróg utwardzonych.

3) Budynki o przeciętnym stanie technicznym, zadbane, remontowane.

4) Budynki wymagające kapitalnego remontu, zadbane, drewniane, dawno nieremontowane o niedocieplonych ścianach.

5) Mieszkanie usytuowane na 1-2 piętrze, bez windy.

mgr inż. Stanisław Jureczko
Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego art.21 ust.1 nakłada obowiązek na Radę Gminy uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe zgodne z prawem gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy Dubiecko.

Przedstawiony program ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami.

mgr inż. Stanisław Jureczko
Przewodniczący Rady Gminy