

4239

UCHWAŁA Nr XXXI/234/09 RADY GMINY PRZYKONA

z dnia 26 października 2009 r.

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przykona na lata 2010-2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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. Nr 31 poz. 266 z 2005 r. z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Przykona uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przykona na lata 2010-2014 w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej Uchwały.

§2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przykona.

§3. Traci moc Uchwała Nr VII/35/03 Rady Gminy Przykona z dnia 2 kwietnia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) *Czesław Witczak*

Załącznik
do Uchwały Nr XXX/234/09
Rady Gminy Przykona
z dnia 26 października 2009 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRZYKONA NA LATA 2010-2014

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2010 -2014

2. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

ROZDZIAŁ II

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

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

ROZDZIAŁ V

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

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010-2014

ROZDZIAŁ VII

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

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 r. z późn. zm).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno- gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólno-

ty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Przykona.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni Program Gospodarowa-

nia Mieszkaniowym Zasobem Gminy dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o którym mówi art. 4 wyżej wymienionej ustawy.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele:

LOKALE MIESZKALNE

Lp.	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²
1	2	3	4	5
1	Przykona	Szkoła Podstawowa	2	100,86
2	Przykona	Budynek kom. – własność Gminy Przykona (Ośrodek Zdrowia)	4	223,20
3	Boleszczyń	Szkoła Podstawowa	2	154,03
4	Sarbice	Szkoła Podstawowa	2	96,95

LOKALE SOCJALNE

Lp.	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²
1	Ewinów	Budynek - własność Gminy	4	166,16
2	Sarbice	Budynek przy Szkole Podstawowej w Sarbicach	2	66,00

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2010 – 2014.

W prognozowanym okresie 2010 – 2014 nie przewiduje się znacznej zmiany wielkości zasobu Gminy.

2. Nie przewiduje się odzyskania nowych mieszkań a jedynie w razie potrzeby nastąpi zaadaptowanie zbędnych pomieszczeń na lokale socjalne i utrzymanie istniejących w należytym stanie technicznym.

3. W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku Zespołu Szkół w Przykonie – Szkoła Podstawowa w Przykonie oraz w budynku Szkoły Podstawowej w Boleszczyń i Sarbicach.

4. Zarządcami tych lokali mieszkalnych wymienionych w pkt 3 są Dyrektorzy tych jednostek, którym zabudowane nieruchomości zostały oddane w trwałą zarząd.

5. Pozostałe lokale mieszkalne i socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy

położonych w miejscowości Ewinów i Przykona (Ośrodek Zdrowia). Zarządcą tych lokali jest Wójt Gminy Przykona.

2. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane kilkanaście lat temu i stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne nakładów większych.

2. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.

3. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

4. Po analizie stanu technicznego budynków stwierdzono, że należałoby przeprowadzić w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remonty bieżące takie jak: naprawa i malowanie pokryć dachowych, wymiany podłóg, malowanie ścian, wymiana drzwi wejściowych do mieszkań, remont kominów oraz instalacji elektrycznej.

5. Wszystkie lokale wyposażone są w instalacje elektryczną i wodociągową, część z nich w instalacje kanalizacyjną i centralne ogrzewanie a niektóre posiadają ogrzewanie piecowe.

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych.

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją.

Plan ten obejmuje remonty w budynkach, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy.

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w latach 2010-2014 w niżej wymienionych budynkach przedstawia poniższa tabela.

ROZDZIAŁ II

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

Lp.	Rodzaj robót w poszczególnych latach	2010	2011	2012	2013	2014	Szacunkowy koszt - ogółem w zł
1	Budynek komunalny - ul. Szkolna 12 w Przykonie						
	- konserwacja dachu	8.000					
	- remont kominów	2.000					
	- rezerwa na remonty nieprzewidziane(bieżące naprawy, awarie)	2.000	2.500	2.500	3.000	3.000	
2	Razem:	12.000	2.500	2.500	3.000	3.000	23.000
	Budynek komunalny w Ewinowie						
	- konserwacja dachu						
	- remont kominów	5.000					
	- wymiana drzwi wejściowych	3.000	3.000				
	- rezerwa na remonty nieprzewidziane bieżące naprawy, awarie)	1.000	1.000	1.500	1.500	2.000	
	Razem:	9.000	4.000	1.500	1.500	2.000	18.000
3	Budynek Szkoły Podstawowej w Sarbicach - część mieszkalna						
	- remont komina	6.000	-	-	-	-	6.000
	- malowanie dachu	-	5.000	-	-	-	5.000
	- izolacja dachu - zabezpieczenie przed zaciekami	-	-	7.000	-	-	7.000
	- remont podłogi w jednym z mieszkań	-	-	-	5.000	-	5.000
	Razem:						23.000
4.	Budynek Szkoły Podstawowej- w Boleszczynie część mieszkalna						
	- wymiana drzwi wejściowych do mieszkań	-	2.000	-	-	-	2.000
	Razem:		2.000				2.000

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie, gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony.

2. Najemcy, o których mowa w pkt 1 otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu, oraz ofertę nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku.

3. Sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

4. W razie nie złożenia wniosku o nabycie lokalu w wyznaczonym terminie od daty otrzymania oferty Wójta Gminy, lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.

5. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego zapłata jego ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty, nie dłużej niż 5 lat.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne
2. za lokale socjalne
3. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Przykona.

4. Podwyższanie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w roku.

5. Zakłada się wprowadzanie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

6. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

7. 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 podwyższających i obniżających stawkę.

8. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- centralne ogrzewanie + 10 % stawki bazowej
- mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną + 10% stawki bazowej

9. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu braku wyposażenia mieszkania w niżej wymienione urządzenia techniczne:

- centralne ogrzewania - 10%
- łazienki i wc - 10%
- instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10%

10. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

11. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Przykona.

12. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionego rachunku przez Wynajmującego.

13. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za dostawę wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych na podstawie odrębnych umów.

14. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ V

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

1. Mieszkaniowym zasobem stanowiącym własność Gminy Przykona zarządza Wójt Gminy Przykona.

2. Mieszkaniem znajdującymi się w budynkach Szkół zarządzają Dyrektorzy tych Szkół w związku z oddaniem im zabudowanych nieruchomości w trwałe zarząd.

3. Z uwagi na nie wielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w najbliższych latach.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010-2014

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale socjalne,
- środki z budżetu gminy.

ROZDZIAŁ VII

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

Przedstawione zamierzenia w rozdziałach od I-VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przykona uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym gminy i problemem pozyskiwania nowych Gmina może podjąć działania polegające na zakupie kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania.