

UCHWAŁA Nr XXIII/135/09
Rady Gminy Domaszowice

z dnia 29 stycznia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Domaszowice na lata 2009-2014**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) 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 (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218), Rada Gminy Domaszowice uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Domaszowice na lata 2009 - 2014 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Jan Nowak

Załącznik do uchwały
Rady Gminy Domaszowice
Nr XXIII/135/09
z dnia 29 stycznia 2009 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Domaszowice
na lata 2009 - 2014**

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (mieszkańców gminy) należy do zadań własnych gminy, która do tych celów wykorzystuje w szczególności swój zasób mieszkaniowy.

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

Rozdział I

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

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Domaszowice obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy. tj.

- 1 wolnostojący budynek mieszkalny

- 3 lokale mieszkalne
- 2 lokale socjalne

O łącznej powierzchni użytkowej 280,20 m²,

które położone są w:

- budynek mieszkalny: Siemysłów nr 69, powierzchnia użytkowa 33,0 m², stan techniczny dostateczny, woda z wodociągu

- lokale mieszkalne: Domaszowice ul. Kolejowa 3/2, pow. uż. 70,0 m², stan techniczny dobry, instalacja centralnego ogrzewania, łazienka z wc, woda z wodociągu, ścieki odprowadzane do szamba

Strzelce 52, pow. uż. 63,5 m², stan techniczny dobry, woda z wodociągu, instalacja centralnego ogrzewania, łazienka i wc, ścieki odprowadzane do szamba

Woskowice Górne -Świbne nr 2/1, pow. uż. 57,94 m², stan techniczny dostateczny, woda z wodociągu, łazienka i wcm ścieki odprowadzane do szamba

Lokal socjalny: Siemysłów 38, pow. uż. 30,90 m², stan techniczny dostateczny, woda z wodociągu

Woskowice Górne – Świbne 2/2, pow. uż. 24,86 m², stan techniczny dostateczny, woda z wodociągu.

§ 2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będące własnością Gminy.

§ 4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację centralnego ogrzewania, wodociąg z sieci, łazienkę i wc.

§ 5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2009	1	4	2
2010	1	3	2
2011	1	3	2
2012	1	2	2
2013	1	2	2
2014	1	2	2

Rozdział II

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

§ 1. Realizacja remontów i modernizacji przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

§ 2. Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego w przeważającej części zostały wybudowane przed 1945 rokiem, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca poniesienia dużych nakładów finansowych na remonty i naprawy bieżące.

§ 3. Planowane środki finansowe na remonty w latach 2009-2014 oraz inne wydatki związane z utrzymaniem lokali.

Rok	Zakres prac	Nakłady
2009	Wymiana stolarki okiennej w Strzelcach	3 000,00
2010	Remont kominów oraz wentylacji w Siemysłowie i Woskowicach Górnych –Świbnie	3 000,00

2011	Wymiana stolarki okiennej w Siemysłowie	4 500,00
2012	Wymiana stolarki okiennej w Woskowicach Górnych-Świbnie	5 500,00
2013	Wymiana okien w lokalach socjalnych	4 500,00
2014	Wymiana instalacji elektrycznej w Siemysłowie	6 000,00

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2009 - 2014

§ 1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Domaszowice odrębną uchwałą.

§ 2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. Najemca uiszcza czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ustala się do stawki podstawowej czynszu czynniki obniżające stawkę czynszu w zależności od wyposażenia lokalu w następujące instalacje:

- a) za brak instalacji centralnego ogrzewania 30%,
- b) za brak łazienki i WC – 20%
- c) za ogólny stan techniczny budynku (rok budowy do 1945) – 5%,
- d) za brak dostarczanej ciepłej wody – 20%.

§ 3. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających o których mowa w niniejszej uchwale ustala Wójt Gminy Domaszowice w drodze zarządzenia.

§ 4. Przyjmuje się jako zasadę, że podwyżki stawek czynszowych będą obowiązywać przez okres co najmniej 12 miesięcy.

§ 5. Podstawą wyliczenia stawki bazowej czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 2%, ogłoszony przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia.

§ 6. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego płatny jest z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na jego konto.

§ 7. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu na trzy miesiące naprzód.

§ 8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego.

§ 9. Czynsz nie obejmuje opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za energię elektryczną, wodę i nieczystości płynne i stałe.

§ 10. Zarządzenie Wójta ustalające podwyższoną stawkę czynszu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Rozdział 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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Domaszowice zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2009 roku i kolejnych latach

§ 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i środki z budżetu Gminy.

Rozdział 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 nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

Koszt	2009	2010	2011	2012	2013	2014
bieżące eksploatacje	3 000	2 000	2 000	2 000	2 000	0
bieżące remonty	1 000	2 000	2 000	0	1 500	1 500
Ogółem	4 000	4 000	4 000	2 000	3 500	1 500

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jak również zaspokoić potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności o najniższych dochodach Gmina planuje zdecydowane zwiększenie liczby lokali socjalnych poprzez adaptacje istniejących nieruchomości niebędących dotychczas w zasobie mieszkaniowym gminy.