

UCHWAŁA NR XXXIV/134/09 RADY GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE

z dnia 25 marca 2009 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże w latach 2009 - 2015

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz 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) w związku z art. 21 ust. 1 i 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, 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 Dobrzyniewo Duże uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2009 - 2015 – stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzyniewo Duże.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XI/62/03 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 18 lipca 2003 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Horba

Załącznik
do uchwały Nr XXXIV/134/09
Rady Gminy Dobrzyniewo Duże
z dnia 25 marca 2009 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE NA LATA 2009 – 2015.**

ROZDZIAŁ I

**Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
gminy.**

§ 1. 1. Aktualny stan zasobów tworzących mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia tabela:

Lp.	Miejscowość, w której położone są lokale	Ilość mieszkań	Stan techniczny
1.	Dobrzyniewo Duże: - w ośrodku zdrowia - na nieruchomości szkolnej - dom mieszkalny	2 12 1	dobry wymaga remontu wymaga remontu
2.	Jaworówka - dom mieszkalny - w budynku świetlicy wiejskiej	1 1	wymaga remonu wymaga remontu
3.	Gniła - dom mieszkalny	1	wymaga remontu
4.	Fasty - na nieruchomości szkolnej	3	wymaga remontu
5.	Pogorzałki - na nieruchomości szkolnej	2	wymaga remontu
6.	Obrubniki - na nieruchomości szkolnej	1	wymaga remontu

2. Zasób mieszkaniowy Gminy obejmuje lokale mieszkalne i socjalne.

3. Z uwagi na przewidywaną sytuację finansową Gminy w prognozowanym okresie, budowa nowych budynków komunalnych nie będzie możliwa. Jednym ze sposobów realizacji zadań zaspakajania potrzeb mieszkaniowych będzie pozyskiwanie dodatkowych lokali poprzez adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2. 1. Zakres niezbędnych prac remontowych na lata 2009 – 2015 określa tabela:

Lp.	Miejscowość z położeniem lokali mieszkalnych	Ilość mieszkań	Planowane remonty	Termin realizacji
1	Dobrzyniewo Duże: 1. w ośrodku zdrowia 2. na nieruchomości szkolnej 3. dom mieszkalny	2 12 1	Nie dotyczy Wymiana stolarki okiennej oraz docieplenie ścian Wymiana stolarki okiennej oraz docieplenie ścian, naprawa pokrycia dachowego	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych
2	Fasty	3	W 2 lokalach wymiana stolarki okiennej, docieplenie ścian na całej powierzchni	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych
3	Gniła	1	Naprawa pokrycia dachowego, docieplenie	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych
4	Jaworówka	2	Naprawa pokrycia dachowego, docieplenie ścian, wymiana stolarki okiennej	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych
5	Obrubniki	1	Docieplenie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, elewacja, naprawa pokrycia dachowego	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych
6	Pogorzalki	2	Wymiana stolarki okiennej w 1 lokalu oraz naprawa pokrycia dachowego, elewacja i docieplenie ścian	Sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych

2. Realizacja remontów i modernizacji będzie uzależniona od wyodrębnionych środków finansowych w budżecie gminy.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali

§ 3. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony dotychczasowych najemców uwzględniając interes gminy.

ROZDZIAŁ VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 5. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się w oparciu o stawkę bazową z uwzględnieniem czynników różnicujących.

§ 6. Ustala się następujące czynniki różnicujące bazową stawkę czynszu.

Czynniki podwyższające lub obniżające	Odniesienie do stawki bazowej czynszu	
	Rodzaj czynnika	% Podwyżki stawki (+) % Obniżki stawki (-)
Położenie budynku lokalu	W zabudowie kolonijnej	- 10
	W zwartej zabudowie wsi	+ 10
	W granicach zabudowy wsi : Fasty , Dobrzyniewo Duże , Dobrzyniewo Kościelne , Fabryczne, Ogrodniki i Nowe Aleksandrowo	+ 10
Ogólny stan techniczny budynku, lokalu	Przeznaczony do kapitalnego remontu	- 30
Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Wyposażenie w instalację wodną	+ 5
	Wyposażenie w instalację wodnokanalizacyjną	+ 10
	Wyposażenie w łazienkę	+ 10
	Wyposażenie w WC	+ 10
	Wyposażenie w wewnętrzną instalację CO	+ 5

	Centralne ogrzewanie	+ 10
	Ciepła woda	+ 10
	Gaz z butli	+ 5
	Gaz przewodowy	+ 10

§ 7. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

§ 8. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że w umowie najmu został ustalony termin dłuższy.

§ 9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy Dobrzyniewo Duże.

§ 10. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w którym położony jest lokal, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

§ 11. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia poza czynszem – za pośrednictwem wynajmującego - opłat niezależnych od właściciela w szczególności za dostawę energii, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy nie ma zawartej odrębnej umowy na świadczenie tych usług.

§ 12. W uzasadnionych przypadkach najemcom określonym w § 4 załącznika do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyniewo Duże można udzielić obniżki czynszu na okres do 12 miesięcy na zasadach.

§ 13. Do wniosku o udzielenie obniżki najemca dołącza dokumenty o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 14. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże.

§ 15. Zarząd i administracja mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami;

- 3) dokonywanie napraw budynków należących do obowiązków właściciela lokali,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali;
- 5) egzekwowanie obowiązków obciążających najemcę, wynikających z przepisów prawa.

§ 16. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2009 – 2015 są :

- 1) wpływy czynszów z najmu lokali;
- 2) dotacje celowe;
- 3) darowizny;
- 4) wpłaty, dla których wskazano jako cel finansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- 5) pozyskane środki zewnętrzne finansowania.

ROZDZIAŁ V

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 18. Zakładana wysokość wydatków eksploatacyjnych w kolejnych latach:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)
2009	45000
2010	48000
2011	51000
2012	54000
2013	57000
2014	60000
2015	63000

§ 19. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji zawartych w rozdziale II niniejszej uchwały wynikających z analizy potrzeb, planu remontów i modernizacji oraz stanu technicznego lokali.

§ 20. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego