

Projekt

**UCHWAŁA NR XXIV/ /2013
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 6 maja 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Dobra na lata 2013-2017**

Na podstawie 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 (tj. Dz.U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.¹⁾) i art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.²⁾), Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2013-2017 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 3. Traci moc uchwała nr XIX/274/2012 Rady Gminy Dobra z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2013-2017.

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

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. 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 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 oraz z 2013 r. poz. 153.



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/ /2013 Rady
Gminy Dobra z dnia 23.05.2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
DOBRA NA LATA 2013-2017

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkaniowości poprzez remonty istniejących obiektów, jak również budowę nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych). Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem za kolejne lata;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu;
- 5) 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;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali.

Rozdział 1.

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

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dobra tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

- 1) według stanu na dzień 31.12.2012 r. mieszkaniowy zasób gminy Dobra to 14 lokali o łącznej powierzchni 660,38 m² w tym:

a) 11 lokali o powierzchni 594,47 m² w budynkach stanowiących w całości własność gminy Dobra, w tym lokal socjalny :

- Dobra, ul. Graniczna 24a	7 lokali	429,56 m ²
- Dołuje, ul. Daniela 32	1 lokal	45,02 m ²
- Dołuje, ul. Słoneczny Sad 22	1 lokal	44,00 m ²
- Buk 19A	1 lokal	23,25 m ²
- Dołuje, ul. Daniela 32	1 lokal	52,64 m ²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 54,04 m².

b) 3 lokale o powierzchni 65,91 m² w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych, w tym lokale socjalne:

- Mierzyn, ul. Welecka 9	1 lokal	10,5 m ²
- Buk 36	1 lokal	28,11 m ²
- Rzędziny 19	1 lokal	27,30 m ²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 21,97 m².

2) Gmina nie posiada zasobu pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w art. 25 c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez dotychczasowych najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnie zmniejszeniu.

Ponadto Gmina Dobra planuje docelowo oddanie do użytku:

- 11 parterowych segmentów czterorodzinnych
- 1 segment wolnostojący z dwoma lokalami mieszkalnymi dla osób niepełnosprawnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

W sumie zaplanowano budowę 46 lokali mieszkalnych (46 mieszkań) o charakterze socjalnym.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

LP.	Adres lokalu	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. w m ²	Wyposażenie techniczne - instalacje					
					Elektr.	Wod	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szamb o
1.	Dobra, ul. Graniczna 24a	1	5	63,76	+	+	+	+	+	-
		2	8	86,38	+	+	+	+	+	-
		3	5	56,57	+	+	+	+	+	-
		4	6	55,64	+	+	+	+	+	-
		5	6	55,45	+	+	+	+	+	-
		6	6	51,12	+	+	+	+	+	-
		7	6	60,64	+	+	+	+	+	-
2.	Buk 36	2	3	28,11	+	+	+	+	+	-
3.	Buk 19	A	2	23,25	+	+	+	+	+	-
4.	Rzędziny 19		2	27,30	+	+	+	+	+	-
5.	Mierzyn, ul. Welecka 9	5	1	10,5	+	-	-	-	-	-
6.	Dołuje, ul. Daniela 32	1	4	52,64	+	+	+	+	+	-
		2	4	45,02	+	+	+	+	+	-

7.	Dołuje, ul. Słoneczny Sad 22	1	4	44	+	+	+	+	+	-
----	------------------------------	---	---	----	---	---	---	---	---	---

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Analiza potrzeb.

1) Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie
- d) zapewnienie lokali socjalnych przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji zgodnie, z którymi wyroki o eksmisję orzekane wobec kobiet w ciąży, osób niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków gminy.

2. Analiza potrzeb remontowych.

- a) Część budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych.
- b) Priorytetowym celem planowanych remontów są naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych już istniejących instalacji gazowych oraz przewodów dymowych i wentylacji.
- c) Utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Plan remontów nieruchomości gminnych.

Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca września każdego roku.

Plan remontów na lata 2013-2017 (prognoza)

Zakres remontów	2013 /PLN/	2014 /PLN/	2015 /PLN/	2016/PLN/	2017 / PLN/
Zgodnie ze złożonymi wnioskami	-	50.000	50.000	50.000	50.000

Rozdział 3.

planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W związku z planowaną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielenie korzystnych bonifikat oraz umożliwienie zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dobra określa Uchwała Rady Gminy Dobra Nr II/7/98 z dnia 26 lutego 1998 r. w sprawie sprzedaży mieszkań komunalnych i komunalnych domów jednorodzinnych wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego gospodarowania budynkiem .

Plan sprzedaży lokali

ROK	ILOŚĆ LOKALI
2013	0
2014	5
2015	4
2016	0
2017	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu określona Zarządzeniem Rady Gminy Dobra Nr 12/2012 z dnia 18 stycznia 2012 r. w wysokości 3,80 zł za 1m². Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ustala Wójt Gminy Dobra wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

- 1) Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową a w szczególności:
 - a) położenie budynku,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
- 2) Wójt Gminy Dobra ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki.
- 3) Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:
 - a) obniżające stawkę bazową:
 - brak w mieszkaniu, lokalu łazienki lub toalety - 10 %
 - b) podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w :
 - co - 25 %
 - instalacje ciepłej wody - 20 %
 - gaz przewodowy - 20 %
- 4) Przez toaletę rozumie się doprowadzona do łazienki lub wydzielonego miejsca instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.
- 5) Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.
- 6) Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnych lub stałych.
- 7) Przez instalację ciepłej wody rozumie się wodę dostarczoną do mieszkania.
- 8) Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników, z tym że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 200%.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania loaklami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowy zasobem.
3. Umowy najmu z osobami / najemcami/ - zawiera zarząd.
4. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszt remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych Gminy.

Rozdział 7.

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, koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez sprzedaż lokali.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy.
3. Mieszkańcy będący równocześnie właścicielami będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu lokalu. W efekcie zmniejszy się udział Gminy w kosztach remontów.
4. Stopniowa realizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

Uzasadnienie

Do uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2013-2017.

Na mocy art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program uchwalany przez organ stanowiący gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności wszystkie elementy wymienione w art. 21 ust. 2 pkt. 1- 8 powyższej ustawy.

W dniu 29 listopada 2012 r. Rada Gminy Dobra podjęła uchwałę Nr XIX/274/2012 w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2013- 2017. Wojewoda Zachodniopomorski w dniu 7 stycznia 2013 r. stwierdził nieważność § 6 w/w uchwały oraz stwierdził, że postanowienia uchwały nie regulują w sposób wyczerpujący i zgodny z dyspozycją przepisów art. 21 ust. 2 pkt.pkt 1,2,7 i 8 lit. a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu.

Z uwagi na powyższe zmieniony został § 6 przedmiotowej uchwały oraz doprecyzowane pozostałe zapisy uchwały.

WÓJTA
Jacek Dere