

UCHWAŁA NR IV/22/2011
RADY GMINY ZBÓJNO

z dnia 25 marca 2011 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zbójno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. 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, Nr 167, poz. 1759, 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, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113) i art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. 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, z 2010 r. Nr 3, poz. 13.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zbójno na lata 2011 – 2015, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Powołane w treści Programu artykuły ustawy bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami/.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Zbójno.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno w latach 2011-2015.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbójno na lata 2011 – 2015 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) Utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.
- 2) Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Zbójno zwana dalej „Gminą”.
- 3) Tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2. 1. Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2011 -2015.

2. Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu Gminy.
- 2) Analizę potrzeb remontowych i modernizacji.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali.
- 4) Zasady polityki czynszowej.
- 5) Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
- 7) Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych.
- 8) Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Mieszkaniowy zasób gminny

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

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

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adoptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnej będących własnością Gminy.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.

5. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1.

Rozdział 3. Remonty i modernizacja.

§ 4. 1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela nr 2.

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 4. Sprzedaż lokali.

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa tabela nr 1.

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

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej.

§ 6. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.

2. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Lokal mieszkalny wyposażony jest co najmniej w instalację wodociągową, posiada łazienkę i wc.

3. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym jest to lokal o obniżonym standardzie. Lokal socjalny posiada co najmniej dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz dostęp do ustępu, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:

- a) położenia budynku, w którym znajduje się dany lokal,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

4. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Wójta Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega:

1) Podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:

- a) centralne ogrzewanie o 15 %,
- b) ciepła wodę użytkową o 10 %.

2) Podwyższeniu dla lokalu w budynku po termomodernizacji o 15 %.

3) Obniżeniu z powodu:

- a) nieatrakcyjnego usytuowania lokalu o 10 %,
- b) niekorzystnego usytuowania budynku o 10 %,
- c) położenia budynku w strefie peryferyjnej o 10 %,
- d) złego stanu technicznego budynku o 10 %.

4) Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Inspektor ds. planowania przestrzennego, drogownictwa, gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

3. Inspektor ds planowania przestrzennego, drogownictwa, gospodarki komunalnej i mieszkaniowej przyjmuje wnioski dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy Zbójno.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.

2. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa tabela nr 2.

3. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

Rozdział 8.

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 10. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek, jednak nie wyższy niż:

a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód określony przepisami o dodatkach mieszkaniowych.

3. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

4. Utworzenie mieszkań po zlikwidowanych szkołach planuje się w pierwszej kolejności pozostawić na wypadek klęsk żywiołowych.

5. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z ustalonym w tabeli nr 1 planem oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.

6. Wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków znajdujących się w mieszkaniowych zasobach gminy realizowana będzie w ramach zadań gminy.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 11. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Zbójno przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbójno w latach 2011 – 2015.

Wykaz dotyczący wielkości zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach.

Zasoby mieszkaniowe gminy w 2011 roku.

Lp.	Adres	Lokale mieszkaniowe zajęte	Lokale mieszkaniowe wolne	Wyposażenie lokali	Lokalizacja	Planowana sprzedaż
1.	Zbójno 156	7	2	sieć wodociągowa	Budynek poszkolny (pałac + oficyna)	
2.	Zbójno 35	1	-	sieć wod.-kan.	budynek poczty	
3.	Zbójno 158	3	-	c.o.	budynek po posterunku policji	

				sieć wod.-kan.		
4.	Sitno 75	4	-	sieć wodociągowa	Budynek poszkolny	
5.	Obory 55	2	-	sieć wodociągowa	Budynek poszkolny	
6.	Klonowo 61	4	2	sieć wodociągowa		
7.	Wielgie 73/1	2	-	sieć wodociągowa	Budynek poszkolny	
8.	Działyń 10/1	-	1	sieć wodociągowa	Budynek ośrodka zdrowia	

Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków finansowych przeznaczonych w latach 2011 – 2015.

Lp.	Adres	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Zbójno 40	x	x	x	x	x
2.	Zbójno 156	x	remont kapitalny na lata 2012-2014	remont kapitalny na lata 2012-2014	remont kapitalny na lata 2012-2014	x
3.	Zbójno 35 a	x	x	x	x	elewacja
4.	Zbójno 158	x	remont pokrycia dachu	x	x	x
5.	Sitno 75	x	x	x	remont dachu (25 tyś. zł)	x
6.	Obory 55	x	x	remont kapitalny zmiana przeznaczenia	x	x
7.	Klonowo 61	x	x	x	x	remont dachu (40 tyś. zł)
8.	Wielgie 73/1	x	x	x	x	remont dachu (15 tyś. zł)
9.	Działyń 10/1	x	x	x	elewacja docieplenie	x