

UCHWAŁA Nr XXIV/113/08
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 9 września 2008 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2008-2013”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2008 – 2013, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr 8/95 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 25 kwietnia 1995 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne,
- 2) Nr XII/48/99 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 14 grudnia 1999 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr 8/95 z dnia 25 kwietnia 1995 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Miroslaw Wodara

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2008-2013

Rozdział I Mieszkaniowy zasób Gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.

2. Nie przewiduje się do roku 2013 powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych może nastąpić poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

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

5. Celem Programu jest ustalenie kierunków działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej i w tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział II Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Analiza liczbowa lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy:

| Położenie, Miejscowość | Nr budynku | Liczba lokali będących własnością gminy | Własność budynku | Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością gminy (m ²) |
|---------------------------|------------|--|----------------------|--|
| Bratian | 236 | 1 | gmina | 53,67 |
| Gryżliny | 23 | 1 | wspólnota z udz. gm. | 27,15 |
| Gwiździny | 34 | 2 | gmina | 82,56 |
| | 123 | 2 | gmina | 101,56 |
| Jamielnik | 15 | 4 | gmina | 88,86 |
| | 108 | 4 | wspólnota z udz. gm. | 156,96 |
| | 110 | 7 | gmina | 352,62 |
| Kaczek | 1 | 4 | wspólnota z udz. gm. | 174,38 |
| Lekarty | 27 | 3 | gmina | 43,99 |
| | 45 | 1 | wspólnota z udz. gm. | 58,20 |
| Nawra | 30 | 1 | wspólnota z udz. gm. | 56,20 |
| Pustki | 13 | 1 | gmina | 74,01 |
| Radomno | 98 | 4 | wspólnota z udz. gm. | 153,84 |
| Skarlin | 17 | 3 | gmina | 160,45 |
| | 107 | 1 | gmina | 54,11 |
| Tylice | 39 | 3 | gmina | 193,43 |
| | 53 | 1 | gmina | 81,53 |
| Ogółem | | 43 | | 1.913,52 |

2. Liczba lokali socjalnych – 0.

3. Najem związany ze stosunkiem pracy – 4.

4. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

- 11 lokali posiada dobry stan techniczny,
- 24 lokali posiada średni stan techniczny,
- 8 lokali posiada zły stan techniczny.
-

5. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem:

| Lata | Liczba lokali mieszkalnych | Liczba lokali socjalnych | Stan techniczny | | |
|------|----------------------------|--------------------------|-----------------|--------|-----|
| | | | dobry | średni | zły |
| 2008 | 43 | 0 | 11 | 24 | 8 |
| 2009 | 42 | 0 | 10 | 25 | 7 |
| 2010 | 40 | 2 | 10 | 25 | 5 |
| 2011 | 38 | 2 | 10 | 23 | 5 |
| 2012 | 36 | 2 | 9 | 22 | 5 |
| 2013 | 34 | 2 | 9 | 20 | 5 |

Rozdział III

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

§ 3.1.

| Lata | Potrzeby remontowe lokali (ilościowo) | Plan remontów i modernizacji (ilościowo) |
|------|---------------------------------------|--|
| 2008 | 8 | 1 |
| 2009 | 7 | 2 |
| 2010 | 5 | 2 |
| 2011 | 5 | 2 |
| 2012 | 5 | 2 |
| 2013 | 5 | 2 |

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od sytuacji finansowej gminy.

3. W zakres prac remontowych wchodzi:

- wymiana pokryć dachowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- przebudowa kominów i pieców,
- naprawa instalacji elektrycznej,
- naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- inne prace remontowe ciężące na wynajmującym,

4. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska,

a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

5. Realizacja remontów i modernizacji budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych poprzedzona będzie ustaleniami współwłaścicieli w zakresie prac i ich finansowaniu.

6. Dokonywanie remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszającym się, co przy ich systematycznej realizacji doprowadzi do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali

§ 4.1. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa poniższa tabela:

| Lata | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

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

3. Działania gminy będą zmierzać w kierunku tworzenia coraz bardziej korzystnych warunków nabywania lokali i budynków mieszkalnych.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej

§ 5.1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych (tj. dostawy energii, wody, odbiór ścieków i odpadów), ustala Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

a) czynniki podwyższające:

- instalacja wodociągowa w lokalu – 5 %,
- lokalna instalacja kanalizacyjna z szambem – 5 %,
- lokal z pomieszczeniem na łazienkę – 5 %,
- instalacja centralnego ogrzewania – 15 %,
- instalacja ciepłej wody – 10 %

b) czynniki obniżające:

- lokal w budynku do rozbiórki – 20 %,
- lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego – 10 %,
- brak kuchni lub kuchnia bez okna – 10 %,
- brak instalacji wodociągowej – 5 %,
- brak lokalnej instalacji kanalizacyjnej – 5 %,

4. Preferuje się niskie stawki bazowe czynszu w celu stworzenia warunków do prowadzenia przez najemców remontów bieżących.

5. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50 % stawki bazowej czynszu.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6.1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Nowe Miasto Lubawskie wykonywane będzie przez Gospodarstwo Pomocnicze.

2. Obsługa techniczna lokali w budynkach o których mowa w ust. 1 w zakresie niezbędnych prac remontowo-administracyjnych oraz obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu prowadzona będzie przez Gospodarstwo Pomocnicze.

3. Stosunek najmu nawiązuje i rozwiązuje Wójt, a dokumentację w tym zakresie prowadzi Urząd Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków

§ 7.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki przewidziane w corocznym budżecie gminy w tym uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu za lokale mieszkalne, czynsze najmu za lokale użytkowe, opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali).

2. Remonty i modernizacje budynków należących do wspólnot mieszkaniowych wykonywane będą ze środków gromadzonych na funduszu remontowym wspólnot oraz wpłat na fundusz remontowy właścicieli lokali.

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

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

| Lata | Koszty / wydatki ogółem w zł. | w tym | | | | |
|------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|------------------------------|------------|
| | | Bieżąca eksploatacja | Koszt remontów | Modernizacja | Zarząd nieruch. wspólnymi | Inwestycje |
| 2008 | 105.000 | 0 | 30.000 | 5.000 | 0 | 70.000 |
| 2009 | 57.000 | 0 | 50.000 | 5.000 | 2.000 | 0 |
| 2010 | 35.000 | 0 | 28.000 | 5.000 | 2.000 | 0 |
| 2011 | 28.000 | 0 | 22.000 | 4.000 | 2.000 | 0 |
| 2012 | 26.000 | 0 | 20.000 | 4.000 | 2.000 | 0 |
| 2013 | 25.000 | 0 | 20.000 | 3.000 | 2.000 | 0 |

Rozdział VIII

Inne działania

§ 8.1. Ze względu na różnorodność zasobów pod względem technicznym i wiekowym realizacja pozostałych działań wynikać będzie z bieżących potrzeb eksploatacyjnych.

2. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprowadzać się będzie do działań doraźnych.

Rozdział IX Przepisy końcowe

§ 9. 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 przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2008 – 2013”.