

U C H W A Ł A Nr XIX/163/2012

Rady Gminy Czerwonka
z dnia 27 grudnia 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonka na lata 2013—2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31,poz 266 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonka na lata 2013-2018, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICĄCY RADY


Wiesław Widomski

Załącznik do uchwały Nr XIX/163/2012
Rady Gminy Czerwonka
z dnia 27 grudnia 2012r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZERWONKA NA LATA 2013-2018

Obowiązek opracowywania i uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta nakłada na gminy, jako zadanie własne obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

I. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonka na dzień 31.12.2012r.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonka wchodzi lokale mieszkalne położone w budynku Ośrodka Zdrowia w Czerwonce, w budynku po byłej Publicznej Szkole Podstawowej w Krzyżewie Markach oraz przy budynku Szkoły Podstawowej w Gutach Dużych.

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z:

- a) lokali mieszkalnych – 349,80 m²

Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyposażony w urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne, w urządzenia grzewcze przeznaczone do wyłącznego korzystania przez najemcę.

Lokalem socjalnym może być 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, lokal ten może być o standardzie niższym niż lokal mieszkalny.

Na dzień 31 października 2012 r. gmina nie dysponuje mieszkaniem socjalnymi. Tworzenie zasobu mieszkań socjalnych następować będzie poprzez przeznaczenie budynków komunalnych o niskim standardzie technicznym na mieszkania socjalne.

Wykaz budynków i występujących w nich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Ilość izb	Ilość lokali socjalnych
1.	Czerwotka - budynek Ośrodka Zdrowia	4	233,70 m ²	14	-
2.	Guty Duże - przy budynku po byłej Szkole Podstawowej	1	44,10 m ²	3	-
3.	Krzyżewo Marki- budynek po byłej Publicznej Szkole Podstawowej	2	72,00 m ²	4	-
4.	Ogółem	7	349,80 m ²	21	-

W budynkach jest łącznie 7 lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Czerwonce:

- budynek murowany z roku 1989 jednopiętrowy, stropodach pokryty papą termozgrzewalną nawierzchniową, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną oraz c.o.

Stan techniczny budynku bardzo dobry.

2. Lokal mieszkalny przy budynku po byłej Szkole Podstawowej w Gutach Dużych:

- budynek murowany z roku 1970 kryty eternitem, jednospadowy, wyposażony w instalację wodociagową, zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne, ogrzewanie piecowe.

Stan techniczny budynku dobry.

3. Lokale mieszkalne po byłej Publicznej Szkole Podstawowej w Krzyżewie:

- budynek murowany z roku 1970 parterowy, dach wielospadowy konstrukcji drewnianej, kryty blachą wyposażony w instalację wodociagową, zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne, ogrzewanie piecowe.

Stan techniczny budynku słaby.

Podstawowym celem niniejszego planu gospodarowania jest przedstawienie analizy potrzeb oraz planu remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali komunalnych z podziałem na lata, aby umożliwić realizację zamierzeń.

Propozycje inwestowania w obiekty, będące przedmiotem programu zmierzają do utrzymania w niepogorszonym stanie technicznym tych obiektów, aby zapewnić poprawę warunków zamieszkania najemców.

Utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym budynków wymaga również starania ze strony lokatorów, którzy są obowiązani utrzymywać zajmowane lokale i pomieszczenia do nich przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Każdy lokator jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Lokator jest również zobowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy. Za powstałą szkodę lokator i zamieszkujące z nim stale osoby pełnoletnie ponoszą solidarnie odpowiedzialność.

II. Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

W wyniku przeprowadzonych corocznych przeglądów technicznych budynków nie przewiduje się przeprowadzania remontów lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2003 z późn. zm.), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy, ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.) oraz postanowień uchwały Rady Gminy w Czerwoncu w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W latach 2013-2018 nie planuje się sprzedaży budynku po byłej Publicznej Szkole Podstawowej w Krzyżewie Markach.

IV. Zasady polityki czynszowej

1.Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności, takich jak wyposażenie:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 2) ogólny stan techniczny budynku.

2.Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu:

- 1) dla lokali wyposażonych w wodę, kanalizację i centralne ogrzewanie – 100% stawki bazowej
- 2) dla lokali z wodą bez kanalizacji i bez centralnego ogrzewania – 85% stawki bazowej

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

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Urząd Gminy Czerwonka.

Przewidywaną wielkość lokali mieszkalnych oraz ich stan wyposażenia w latach przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Standard lokalu	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1.	Mieszkania z c o, łazienką – bez ciepłej wody	4	4	4	4	4	4
2.	Mieszkania bez c o. z łazienką – bez ciepłej wody	3	3	3	3	3	3

W latach 2013-2018 nie przewiduje się podwyższenia standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ani ich wielkości.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

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

VII. Planowane wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych na lata 2013-2018

Na koszty bieżące utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) ubezpieczenia budynków,
- 2) przeglądy i konserwacja,
- 3) wydatki na zakup oleju opałowego,
- 4) wydatki za utrzymanie czystości i porządku,
- 5) pozostałe koszty.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ponieważ nie planowane są remonty ani sprzedaż mieszkalnego zasobu gminy, więc nie będą wymagane lokale zamienne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Władysław
Władysław Widomski