

U C H W A Ł A Nr XX/172/2008
Rady Gminy Jasienica
z dnia 24 kwietnia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy w latach 2008-2013**

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

Rada Gminy Jasienica
uchwala, co następuje

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w stosunku do stanu na dzień 29 lutego 2008 r., który obejmuje 48 lokali mieszkalnych, w tym 17 lokali socjalnych.

§ 2. 1. W roku 2008 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 47-49, w tym 17 lokali socjalnych.

2. W roku 2009 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 47-49, w tym 17 lokali socjalnych.

3. W roku 2010 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 47-49, w tym 17 lokali socjalnych.

4. W roku 2011 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 47-49, w tym 17 lokali socjalnych.

5. W roku 2012 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 47-49, w tym 17 lokali socjalnych.

6. W roku 2013 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 47-49, w tym 17 lokali socjalnych.

Rozdział II

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

§ 3. 1. W celu należytego utrzymania stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych wynikających z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- 1) wymiana i remonty pokryć dachowych, wraz z wymianą rynien i rur spustowych - 2009-2013r.,

- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 2008r.,
 - 3) wymiana i modernizacja instalacji: grzewczych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych – 2010-2013r.,
 - 4) termomodernizacja budynków -2009-2013r.,
 - 5) remont i naprawa elewacji budynków - 2010-2013r.,
 - 6) wymiana źródeł ciepła na ekologiczne - 2008-2013r.,
 - 7) wykonanie i modernizacja instalacji gazowych – 2009-2013r.
2. Wójt ustali corocznie szczegółowy plan koniecznych remontów, z uwzględnieniem określonych powyżej priorytetowych działań.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Planowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach:

Rok	Liczba lokali
2008	2
2009	2
2010	4
2011	-
2012	-
2013	-

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady polityki czynszowej określonej w paragrafach 6-11.

§ 6. 1. Stawka bazowa czynszu za 1m² wynosi 1,33 zł.

2. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7. 1. Czynniki podwyższające wartość lokalu obliczane wg tzw. karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

1) położenie budynku:

- | | |
|---|--------|
| a) szkoła lub poczta w tej samej miejscowości | - 2,5% |
| b) ośrodek zdrowia w tej samej miejscowości | - 2,5% |
| c) urząd gminy w tej samej miejscowości | - 2,5% |

- | | |
|--|--------|
| d) pobliżu przystanku komunikacji publicznej | - 2,5% |
| 2) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne: | |
| a) woda bieżąca, kanalizacja, wc, łazienka, co | - 50% |
| b) instalacja gazowa | - 20% |

2. Czynniki obniżające wartość lokalu obliczane wg tzw. karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

- | | |
|---|-------|
| 1) brak instalacji gazowej | - 2% |
| 2) brak instalacji wodociągowej | - 2% |
| 3) brak instalacji centralnego ogrzewania | - 2% |
| 4) brak kanalizacji lub w.c. | - 2% |
| 5) brak łazienki | - 2% |
| 6) brak odrębnej kuchni | - 2% |
| 7) wejście do poszczególnych pomieszczeń lokalu mieszkalnego ze wspólnego z innymi lokatorami korytarza | - 2% |
| 8) zajmowanie lokalu mieszkalnego na poddaszu | - 10% |
| 9) zajmowanie lokalu mieszkalnego częściowo na poddaszu i niższej kondygnacji | - 5% |
| 10) zajmowanie lokalu mieszkalnego w budynku użyteczności publicznej | - 5% |

§ 8. Suma procentów karty lokalu stanowi ogólną wartość czynnika zwiększającego bądź obniżającego stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 9. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50% stawki bazowej czynszu ustalonej zgodnie z § 6.

§ 10. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 11. Podwyższanie czynszu i innych opłat z wyłączeniem opłat niezależnych od wynajmującego za używanie lokalu następować będzie raz w roku.

Rozdział 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

§ 12. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez Wójta Gminy.

§ 13. Wynajmującym lokale mieszkalne oraz lokale socjalne jest Gmina Jasienica w imieniu której działa Wójt Gminy

§ 14. Wolne lokale o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne wydziela Rada Gminy z mieszkaniowego zasobu Gminy na wniosek Wójta.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację, adaptację, modernizację, remonty lub odtworzenie zasobu mieszkaniowego są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, wspierane przychodami z czynszu za lokale użytkowe w kolejnych latach.

Rozdział VII

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

§ 16. Przewidywana wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Jasienica w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów określa poniższa tabela.

Lp.	Rok	Koszty eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji w PLN	Wydatki inwestycyjne	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	2008	128357 zł	50 000,00	20 000,00	-
2	2009	141192 zł	50 000,00	20 000,00	-
3	2010	155311 zł	50 000,00	20 000,00	-
4	2011	170843 zł	50 000,00	20 000,00	-
5	2012	187927 zł	50 000,00	20 000,00	-
6	2013	206720 zł	50 000,00	20 000,00	-

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. Zadaniem ustawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu Gminy lokali socjalnych.
Gmina powinna podjąć działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu z uwzględnieniem w kolejności:
 - 1) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Gmina podejmie współpracę (np. TBS);

- 2) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne powierzchni niemieszkalnych w budynkach gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
 - 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
- 1) podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż,
 - a) lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu, wykwaterowywanie i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
 - b) sprzedaż w drodze przetargu ułamkowych udziałów we własności;
 - 2) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział IX

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Traci moc uchwała nr XXXV/245/2002 Rady Gminy Jasienica z dnia 21 marca r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2002-2007

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasienica.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jerzy Czudek
Jerzy Czudek