

1776

UCHWAŁA Nr XXVIII/180/2010 RADY GMINY GRANOWO

z dnia 4 lutego 2010 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo na lata 2010-2014

Na podstawie art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Tekst jednolity Dz.U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266 ze zmianami) Rada Gminy Granowo uchwala co następuje:

§1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo w latach 2010-2014, stanowiący załącznik Nr I do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Granowo.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Jan Jóźwiak

Załącznik
do uchwały nr XXVIII/180/2010
Rady Gminy Granowo
z dnia 4 lutego 2010 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRANOWO W LATACH 2010 - 2014

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§1. Uchwała określa:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizacje, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspakajanie potrzeb jej mieszkańców poza zasobem.

§2. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266 z późn.zmianami),
2. mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Granowo,
3. zarządzaniu - należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do inwestowania w nie.
4. wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Granowo

ROZDZIAŁ II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne

§3. 1. Stan obecny mieszkaniowego zasobu gminy administrowanego przez UG z wyszczególnieniem liczby lokali mieszkalnych.

Lp.	Adres	Ilość budynków		Ilość lokali mieszkalnych		Stan techniczny budynków
		mieszk.	mieszk-gosp.	mieszk.	w wspóln. mieszkań.	
1.	Granowo	1	-	7	-	Dobry
2.	Drużyn	1	-	1	-	Średni
3.	Strzępiń	1	-	1	-	Średni
4.	Separowo	1	-	7	-	B. dobry
5.	Kąkolewo	1	-	2	-	Dobry
Razem:		5	-	18	-	

2. Wykaz aktualnych lokali socjalnych.

Nie wyznacza się zasobu lokali socjalnych gdyż nie ma takowych potrzeb wynikających z przepisów ustawowych. W przypadku wystąpienia konieczności dostarczenia lokali socjalnych Gmina wyodrębni odpowiedni zasób mieszkań socjalnych.

§4. W wyniku planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2010 - 2014 zakłada się zmniejszenie ich ilości o 2 w zasobie w poszczególnych

latach.

§5. W okresie objętym Programem planuje się w latach 2010 - 2014 pozyskanie lokali mieszkalnych w miarę możliwości finansowych Gminy i zapotrzebowania mieszkańców.

§6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2010-2014.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2010	18
2014	16

ROZDZIAŁ III

Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego lokali i budynków z podziałem na kolejne lata

§7. W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty i modernizacje.

Rok	Wysokość wydatków na remont i modernizację
2010	15.300,00 zł
2011	16.100,00 zł
2012	17.600,00 zł
2013	18.100,00 zł
2014	18.100,00 zł

§8. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2002 r. Dz.U. Nr 106 poz. 1126 z poz. zm.).

§9. Remonty w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych należy prowadzić zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami).

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali

§9. W latach 2010-2014 Gmina będzie dokonywała sprzedaży lokali mieszkalnych w oparciu o przepisy niniejszej Uchwały oraz zgodnie z przepi-

sami aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Gminy Granowo Nr XXV/150/98 z dnia 19 lutego 1998 r. w sprawie: zasad zbywania nieruchomości lokalitywnych, ustalenia bonifikaty oraz określenia umownej stawki oprocentowania w przypadku udzielenia sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej i rozłożenia ceny na raty oraz Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zmianami).

Program sprzedaży mieszkań

§10. W latach objętych Programem typuje się do sprzedaży lokale mieszkalne położone w niżej wymienionych budynkach:

- Drużyn 23
- Strzępiń 18/1

§11. Najemców typowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych należy poinformować o możliwości

kupna lokali.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu

§12. 1. Czynsz najmu w zasobie winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu. Stawka bazowa czynszu zapewnić winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.

2. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu.

3. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

§13. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych - o 30%

b) mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych - o 30%

c) mieszkanie z ciemną kuchnią - o 30%
Łączna obniżka stawki w danym lokalu nie może przekroczyć 30%.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu:
a) mieszkanie wyposażone w WC - 30%
b) mieszkanie wyposażone w łazienkę - 30%
c) mieszkanie wyposażone w CO - 30%
d) mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy 30%

Łączna podwyżka stawki w danym lokalu nie może przekroczyć 120%.

§14. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§15. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Granowo.

§16. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§17.1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli do-

konał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z §13 ust. 1.

§18. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

§19. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

ROZDZIAŁ VI

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

§20. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów w niżej wymienionych priorytetów:

1. Utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,

2. Racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,

3. Intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,

4. Poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali,

5. Maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

§21. Realizacja celów wymienionych w §20 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem i tak należy:

1. Prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:

a) ze względu na bezpieczeństwo - remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,

b) ze względu na możliwość dewastacji budynków - roboty dekarские, instalacje wodno - kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,

c) obniżając koszty eksploatacji - wymiana stolarki okiennej - drzewianej roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające itp.,

d) ze względu na poprawę estetyki - roboty malarskie, posadzki, podłogi.

2. Intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań w przypadku gdy:

a) jest to jedyny lokal w budynku stanowiącym współwłasność, niesprzedany najemcy, który pomimo złożonej mu oferty kupna nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa. Uzyskany w ten sposób lokal może być zasiedlony pod warun-

kiem, że przyszły najemca go wykupi, lub przeznaczony zostanie do sprzedaży w drodze przetargu

b) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu jest większa niż wynika to z potrzeb najemcy lub możliwości opłacania ciążących na nim należności (czynszu i opłat),

c) konieczność zamiany wynika z przedłożonego zaświadczenia lekarskiego, np. likwidacja barier architektonicznych,

d) w każdym innym przypadku, gdy nie spowoduje to zagęszczenia powierzchni mieszkalnej poniżej 5 metrów kwadratowych na uprawnioną osobę.

3. Prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§22. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

a) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

b) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań.

c) dotacje z budżetu gminy

d) wszelkie fundusze zewnętrzne

§23. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

Rodzaj dochodu	2010	2011	2012	2013	2014
Z czynszu i opłat	15,3 tys	16,1 tys	17,6 tys	18,1 tys	18,1 tys.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, a także wydatki inwestycyjne

§24. Planowana wysokość kosztów przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki:				
		2010	2011	2012	2013	2014
1.	bieżąca eksploatacja budynków łącznie z kosztami administracji	2,0 tys.	2,2 tys.	2,2 tys.	2,2 tys.	2,2 tys.
2.	remonty	13,3 tys.	13,9 tys.	15,4 tys.	15,9 tys.	15,9 tys.
	Razem:	15,3 tys.	16,1 tys.	17,6 tys.	18,1 tys.	18,1 tys.

ROZDZIAŁ IX

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

§25. Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu polega m. in. na:

1. Zamianach w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,

2. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy,

3. Zmianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. pralni, adaptacja strychów i wolnych przestrzeni w budynkach.