

UCHWAŁA NR XXXVI/245/2006
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia 25 KWIETNIA 2006 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Dobroń na lata 2006 – 2010.

Na podstawie 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 (tekst jednolity: Dz. U. Nr 31 poz. 266 z 2005 roku) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441; z 2006 r. Nr 17 poz. 128) – Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dobroń na lata 2006- 2010 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Podpisał:
Przewodniczący
Rady Gminy w Dobroniu
Stefan Ropega

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/245/2006
Rady Gminy w Dobroniu
Z dnia 25 kwietnia 2006 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
DOBRÓŃ NA LATA 2006 – 2010**

Wprowadzenie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 wprowadziła konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie na lata 2006 – 2010 jest stworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy optymalnym wykorzystaniu istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1)** prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2)** analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3)** sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4)** zasady polityki czynszowej,
- 5)** 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,
- 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,
- 8)** opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dobroń tworzą lokale mieszkalne znajdujące się głównie w budynkach mieszkalnych, w budynkach szkolnych i budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia, stanowiących własność gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 10 kwietnia 2006 r. wchodzi: 33 lokale mieszkalne (o łącznej powierzchni użytkowej lokali 1.526,83 m²) i 1 lokal socjalny (o łącznej powierzchni użytkowej lokali 24 m²), znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy. Są to budynki położone w miejscowościach:

- | | |
|---|---|
| 1) Dobroń, ul. Sienkiewicza 37 (Dom Nauczyciela) | – 4 lokale mieszkalne, 12 izb, |
| 2) Dobroń, ul. Sienkiewicza 39 (w budynku Sz.P. w Dobroniu) | – 1 lokal mieszkalny, 4 izby, |
| 3) Dobroń, ul. Sienkiewicza 60 (w budynku GOZ w Dobroniu) | – 2 lokale mieszkalne, 7 izb, |
| 4) Dobroń, ul. Sportowa 18 | – 3 lokale mieszkalne, 6 izb, |
| 5) Dobroń, ul. 11 Listopada 11 | – 4 lokale mieszkalne, 14 izb, |
| 6) Markówka 50 (po Sz.P. w Markówce) | – 6 lokali mieszkalnych, 12 izb, |
| 7) Markówka 52 | – 4 lokale mieszkalne, 10 izb, |
| 8) Mogilno Duże 14 | – 1 lokal mieszkalny, 3 izby, |
| 9) Mogilno Duże 21 (w budynku Sz. P. w Mogilnie) | – 2 lokale mieszkalne, 6 izb, |
| 10) Talar 1 | – 6 lokali mieszkalnych, 7 izb,
– 1 lokal socjalny, 2 izby |

W budynku w Talarze 1 wydzielony jest jeden lokal socjalny składający się z 2 izb o obniżonej wartości użytkowej, uzyskany w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe poddasza.

W latach 2006 – 2010 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych gminy Dobroń. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

Zakłada się, że w chwili zwolnienia lokalu mieszkalnego składającego się z 4 izb, położonego w Dobroniu przy ul. Sienkiewicza 39 (w budynku Sz. P. w Dobroniu) zostanie on zaadaptowany i przeznaczony na potrzeby Szkoły Podstawowej w Dobroniu bądź inne potrzeby społeczne.

Na dzień 10 kwietnia 2006 r. w mieszkaniowym zasobie gminy jeden lokal mieszkalny (Markówka 50 m. 4) pozostaje nie zasiedlony.

Rezerwa mieszkaniowa gminy Dobroń:

Z mieszkaniowego zasobu gminy zostają wydzielone dwa lokale mieszkalne, które stanowią rezerwę mieszkaniową gminy, znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej w Mogilnie Dużym 21.

W chwili obecnej jeden lokal (3 izbowy o pow. 56 m²) jest już zwolniony, natomiast drugi (3 izby o pow. 55 m²) jest wynajmowany przez nauczycielkę, która w roku 2006 a najpóźniej w 2007 wyprowadzi się.

Lokale te będą przyznawane osobom, które w wyniku kęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych utraciły dotychczasowe mieszkanie.

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

W dziedzinie gospodarki lokalowej jednym z ważniejszych założeń jest poprawa stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy.

Zakłada się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2006 – 2010, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie na skutek wykonywania systematycznie niezbędnych remontów, polegających na: wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie podłóg, malowaniu klatek schodowych, remoncie dachów, ścian i schodów, ocieplaniu budynków oraz odnawianiu ogrodzeń.

Z uwagi na to, iż ze względów finansowych nie ma możliwości wykonania w jednym roku narosłych zaległości remontowych konieczne jest ustalanie corocznych priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego budynków.

Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane, jak również zostaną wzięte pod uwagę propozycje remontów, które zgłaszają lokatorzy budynków.

Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

- utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wodnej.
- utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

3. Sprzedaż lokali w kolejnych latach

Gmina nie zamierza w prognozowanych latach przeznaczać do sprzedaży żadnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Zasady polityki czynszowej.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, położenie lokalu w budynku, a mianowicie:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- centralne ogrzewanie – 20 % podwyżki
- w.c, łazienka lub jedno z tych urządzeń – 25 % podwyżki
- ciepła woda – 20 % podwyżki

b) czynniki obniżające stawkę bazową:

- brak wody w budynku – 10 % obniżki
- mieszkanie na poddaszu – 5 % obniżki

2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę Rady Gminy Dobroń zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2006 - 2010”.

3. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 m-cy.

4. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka ta jest ustalona w zarządzeniu Nr IV/7/2006 Wójta Gminy Dobroń z dnia 5 kwietnia 2006 roku, dotyczącym wyznaczenia lokali socjalnych.

5. 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.

Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy Dobroń, natomiast niektóre czynności z zakresu zarządu, w tym: ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz rejestr koniecznych prac remontowo-adaptacyjnych prowadzona jest na stanowisku d/s gospodarki nieruchomościami.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2006 – 2010 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł;

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- dotacje z budżetu.

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.

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2006 – 2010:

Zakres wydatków	2006	2007	2008	2009	2010
Koszty bieżącej eksploatacji	22.000	25.000	27.000	30.000	32.000
Koszty remontów i modernizacji	20.000	40.000	45.000	50.000	60.000
Razem:	42.000	65.000	72.000	80.000	92.000

8. Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały określone w Uchwale Rady Gminy w Dobroniu Nr XXIX/234/2001 z dnia 14 grudnia 2001 roku.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy określa się następujące zasady:

- o przydział lokalu mieszkalnego może się ubiegać osoba, która – oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – zamieszkuje co najmniej 5 lata na terenie gminy.

Negatywnie będą rozpatrywane i załatwiane wnioski o najem lokalu mieszkalnego od osób, które zbyły swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonały zamiany lokalu na gorszy, albo są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

—

**Podpisał:
Przewodniczący
Rady Gminy w Dobroniu
Stefan Ropega**