

PROJEKT

UCHWAŁA NR .../...../11

Rady Gminy Dmosin
z dnia2011r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin w latach 2011-2016”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, oraz z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266, z 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833, z 2007r. Nr 128, poz.902 i Nr 173, poz.1218 oraz z 2010r. Nr 3, poz.13)

Rada Gminy Dmosin uchwala, co następuje:

- §1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin w latach 2011-2016” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.
- §2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dmosin.
- §3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

ZAŁĄCZNIK

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DMOSIN W LATACH 2011-2016.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, określonym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują działania, decyzje i plany przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty gminnej przy uwzględnieniu lokalnych warunków społeczno-gospodarczych, w tym finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Dmosin**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dmosin obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Dmosin.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się mając na uwadze wyposażenie lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację wodną, instalację kanalizacyjną oraz łazienkę.
4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1.

Rozdział II

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

1. Nie planuje się remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych poza bieżącą konserwacją aby zasób utrzymać w stanie niepogorszonym z uwagi na prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych.
2. W przypadku wystąpienia jednak konieczności wykonania remontu budynków przed prognozowaną sprzedażą remonty powinny polegać przede wszystkim na:
 - 1) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
 - 2) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnieniu warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych i ochronę przeciwpożarową.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży określa tabela nr 1.
2. Zasady sprzedaży określa odrębna uchwała Rady Gminy Dmosin Nr XLI/324/10 z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i czas nieoznaczony.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
2. Czynnikiem podwyższającym stawkę bazową czynszu o 25% tej stawki jest wyposażenie lokalu w instalację wodociągowo-kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.
3. Czynnikiem obniżającym stawkę bazową czynszu o 20% tej stawki jest brak wyposażenia lokalu w instalację wodociągowo-kanalizacyjną lub centralne ogrzewanie.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dmosin.

Rozdział V

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w zarządzie gminy, czyli właściciela zasobów. W latach objętych niniejszym Programem nie planuje się zmiany zasad zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również środki budżetowe uchwalane przez radę gminy na ten cel oraz dotacje pozabudżetowe.
3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:
 - 1)koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali;
 - 2)koszty konserwacji, usuwania awarii.

Rozdział VII

Wysokość wydatków na budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Dmosin w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów określa tabela nr 2.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

1. Należy na bieżąco rozwiązywać problem ściągłości czynszów i innych opłat za lokale poprzez rozmowy z lokatorami celem uświadomienia im konsekwencji oraz poznania ich sytuacji materialnej a także w razie potrzeby nawiązywania współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Dmosinie.
2. Lokale mieszkalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a ich sytuacja finansowa pozwala na opłacanie czynszów w lokalach gminnych.
3. Należy przestrzegać zasady nie wynajmowania lokali osobom osiągającym dochody, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz osobom posiadającym tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Tabela nr 1. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2011 - 2016

Lp. Wyszczególnienie (adres)	Liczba lokali mieszkaniowych		Pow. w m ²	Liczba lokali socjalnych	Pow. w m ²	Wyposażenie lokali	Uchwała o zbyciu	Plan sprzedaży lokali	Stan techniczny	
	zajętych	wolnych								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Nagawki Nr 16	4	1	263,73	-	-	wodociąg,c.o., kanalizacja	Nr XXXVIII/309/10 z dn. 29.01.2010r. zm. Nr XLV/344/10 z dn.20.08.2010r.	2011-2012	dobry
2	Nagawki Nr 25*	1	-	15,10	-	-	-	Nr XIX/123/2001 z dn.20.03.2001r.	2011-2012	niski
3	Osiny 138	-	2	104,24	-	-	wodociąg, kanalizacja	Nr XXV/212/08/ z dn. 20.11.2008r. zm. Nr XIII/328/10 z dn.16.06.2010r. i Nr XXV/214/08/ z dn. 20.11.2008r. zm. Nr XIII/329/10 z dn.16.06.2010r.	2011-2012	niski

* budynek we współwłasności Gminy Dmosin i osób fizycznych

Tabela nr 2. Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2011 - 2016

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji w PLN	Uwagi
1	2	3	4	5
1	2011	25713	-	-
2	2012	26356	-	-
3	2013	27015	-	-
4	2014	27690	-	-
5	2015	28382	-	-
6	2016	29092	-	-

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują:

- koszt ubezpieczenia budynków;
- koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem;
- koszty wywozu nieczystości stałych i płynnych;
- koszty usług kominiarskich.