

UCHWAŁA Nr XIII /94 /2007

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWKOWIE

z dnia 19 września 2007r

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Gniewkowo na lata 2007-2011**

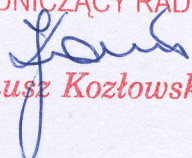
Na podstawie art.40 ust.1 pkt.4, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U z 2001 r.Nr 142, poz.1591, z 2002 r. , Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153,poz.1271,Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162,poz.1568, , z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175 poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, Dz..U z 2007 Nr 48, poz.327)oraz art.21 ust.1 pkt.1 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, Dz.U. z 2004r Nr 281, poz.2783 oraz poz.2786, Dz.. U z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz. 1833,Dz.U. z 2007 r. Nr 128,poz.902) uchwała co następuje:

§1.Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewkowo na lata 2007-2011 zawarty w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gniewkowa.

§ 3.Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr Janusz Kozłowski

Uzasadnienie

Załącznik do uchwały Nr XXIII/94/2007
Rady Miejskiej w Gniewkowie
z dnia 19 września 2007r.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 zobowiązuje gminy do opracowania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wcześniej opracowany program obejmował lata 2002-2006. W związku z tym przedstawiona uchwała zawiera program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na dalsze lata tj. 2007-2011.

Gniewkowo

1. W zasobach mieszkaniowych gminy Gniewkowo
- 31 budynków położonych na terenie miejskim,
- 31 budynków położonych na terenie wiejskim.

Sporządziła:
I. Meyer

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Janusz Kozłowski

Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych gminy	Ilość Budynków	Ilość Mieszkań	Stan Techniczny
Budynków wybudowanych do 1918 r.	16	168	Zły
Wybudowanych w latach 1919 do 1944	13	87	Zły
Wybudowanych w latach 1945 do 1960	5	109	Dobry
Wybudowanych w latach 1961 do 1989	5	77	Dobry
Wybudowanych po 1990 r.	1	30	Dobry

2. Wyposażenie techniczne w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

Lp.	Rodzaj urządzenia lub instalacji	liczba lokali
1.	centralne ogrzewanie	105
2.	wodociąg	453
3.	kanalizacja	340
4.	gaz przewodowy	152
5.	ciepła woda	22

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2007- 2011

I. Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewkowo

1. W zasobach mieszkaniowych gminy Gniewkowo znajduje się:

- 31 budynków położonych na terenie miejskim,
- 9 budynków położonych na terenie wiejskim,

Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych gminy	Ilość Budynków	Ilość Mieszkań	Stan Techniczny
Budynków wybudowanych do 1918 r.,	16	168	Zły
Wybudowanych w latach 1919 do 1944,	13	87	Zły
Wybudowanych w latach 1945 do 1960,	5	109	Dobry
Wybudowanych w latach 1961 do 1989,	5	77	Dobry
Wybudowanych po 1990 r.	1	30	Dobry

2. Wyposażenie techniczne w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

Lp. Rodzaj urządzenia lub instalacji	liczba lokali
1. centralne ogrzewanie	105
2. wodociąg	453
3. kanalizacja	349
4. gaz przewodowy	152
5. ciepła woda	22

3. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

Rok	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali mieszkalnych	471	411	361	311	261
Liczba lokali socjalnych	3	5	6	8	10

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

1. Gminne zasoby mieszkaniowe to w większości stara substancja, wymagająca dużych nakładów na remonty i modernizację.

2. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Plan remontów na lata 2007-2011

Rok	ilość budynk..	Remonty	modernizacja
2007	2 23 2	roboty dekarские, blacharskie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne.	3
2008	2 19 2	roboty dekarские, blacharskie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne.	2
2009	1 19 3	roboty dekarские, blacharskie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne.	1
2010	1 15 1	roboty dekarские, blacharskie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne.	1
2011	2 23 3	roboty dekarские, blacharskie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne.	2

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Przewiduje się kontynuację sprzedaży przez Gminę lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom na dogodnych warunkach- z wysoką bonifikatą.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasoby gminy będzie prowadzona z urzędu jak też na wniosek najemcy po pozytywnym zaopiniowaniu przez administratora oraz spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.
3. W 2007 roku przewiduje się sprzedaż do 60 lokali mieszkalnych, w pozostałych latach obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż 50 mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Organem właściwym do ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest organ wykonawczy - Burmistrz. Przy wykonywaniu tego prawa Burmistrz zobowiązany jest kierować się zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana wysokości czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2007-2011 winna następować raz w roku.
3. Ustalona stawka czynszu podlega obniżeniu w zależności od wyposażenia lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne:
- | | |
|--|------|
| a) lokal bez gazu przewodowego | 10%, |
| b) lokal bez łazienki | 10%, |
| c) lokal bez centralnego ogrzewania | 10%, |
| d) lokal bez ubikacji w obrębie mieszkania | 10%, |
| e) lokal z ciemną kuchnią | 5%, |
| f) lokal bez wody i kanalizacji | 20% |
| g) lokal bez dostępu do kuchni w obrębie mieszkania, | 15% |
| h) lokal, w którym są nie ocieplone szczyty | 15% |
| i) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki | 10% |
- Łączna suma obniżek nie może być wyższa niż 50 %.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Czynsz najmu lokalu można obniżyć tylko w tych przypadkach, gdy wysokość stawki czynszu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą bądź wyższą od 3% kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonym przez Wojewodę kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia.
6. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Gniewkowa po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.
7. Czynsz może zostać obniżony:
- 1). w przypadku gospodarstwa jednoosobowego :
- a) nie więcej niż o 30 %, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza

- 50 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20 %, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50 % i nie przekracza 60 % najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15 %, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60 % i nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
- 2).w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
- a) nie więcej niż o 30 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30 % i nie przekracza 40 % najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40 % i nie przekracza 50 % najniższej emerytury.
8. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.
9. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód w gospodarstwie domowym, potwierdzony odpowiednimi dokumentami, można udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy.
10. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

V. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali stanowiących własność gminy Gniewkowo.
2. Zarząd i administrowanie lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy wykonuje Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Sp.z.o.o. w Gniewkowie,
3. Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych może być prowadzone w następujących formach:
- wspólnota powierzy zarząd wybranemu zarządcy,
 - wspólnota będzie sama prowadziła zarząd,
4. Umowy o najem lokalu zawiera Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Sp.z.o.o. w Gniewkowie na podstawie przydziału wydanego przez Burmistrza.

VI, Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. W latach 2007-2011 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z najmu lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszu lokali użytkowych stanowiących własność gminy Gniewkowo, a zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Spółka z.o.o. w Gniewkowie,
- 3) wpływów za dzierżawę gruntów gminnych administrowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Spółka z.o.o. w Gniewkowie,
- 4) dotacji celowych z budżetu gminy,
- 5) pozyskanych środków pozabudżetowych,

VII. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji:

Lp. rodzaj kosztu	wysokość poniesionych kosztów Określonych w % w poszczególnych latach				
	2007	2008	2009	2010	2011
koszty zarządu	23	24	22	22	22
koszty eksploatacji	51	51	55	56	55
koszty remontu i modernizacji	26	25	23	22	23

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

1. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy, podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- a) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy.
- b) wprowadzanie zorganizowanego budownictwa np. poprzez Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

2. Mieszkaniowy zasób gminy może zwiększać się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu nieruchomości zabudowanych zlokalizowanych na terenie gminy od przedsiębiorstw, agencji lub innych instytucji.

3. W miarę możliwości podejmowane będą przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Janusz Kozłowski