

**UCHWAŁA NR III/10/10
RADY GMINY WIELGIE**

z dnia 28 grudnia 2010 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2011
– 2015.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 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 116, poz. 1203 z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i 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 106 poz. 675) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2004r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, 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, Nr 173 poz. 1218 oraz z 2010r. Nr 3 poz. 13) Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2011 – 2015”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIV/204/2006 Rady Gminy Wielgie z dnia 14 lutego 2006r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2006 – 2010.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Wielgie

Halina Sztyпка

Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie
w latach 2011-2015

do uchwały Nr III/10/10

Rozdział 1.
Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 1. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Urząd Gminy w Wielgim. Do składu mieszkaniowego zasobu gminy należą budynki będące w całości własnością gminy.

2. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje gminę do wydzielenia z zasobu mieszkaniowego gminy część lokali, które przeznaczy na wynajem jako lokale socjalne. Gmina ma obowiązek zapewnienie lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał prawo do lokalu socjalnego. Obowiązek ten wymusza na gminie potrzebę utrzymania w zasobie określonej ilości budynków wyłączonych ze sprzedaży. Gmina Wielgie nie przewiduje w najbliższym czasie budowy nowych mieszkań socjalnych.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale socjalne, stanowiące własność gminy.

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego- stan na 10.12.2010r. kształtuje się następująco:

Lp	Budynki komunalne stanowiące w całości własność gminy	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m2
1.	Wielgie ul. Starowiejska 1 (po lecznicy zwierząt)	1	5	180,00m2
2.	Wielgie ul. Kasztanowa	2	12	447,10m2
3.	Oleszno	2	9	285,00m2
4.	Orłowo	2	4	276,85m2
5.	Płóczyn	1	10	366,30m2
6.	Bętlewo	1	1	43,23m2
Razem:		9	41	1598,48m2

3. Szczegółowa charakterystyka lokali:

1) W miejscowości Wielgie zlokalizowane są następujące budynki:

- a) budynek nr1 położony przy ul. Starowiejskiej (po lecznicy zwierząt), murowany w którym znajduje się 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 180 m², cztery lokale po dwa pokoje z kuchnią, łazienką i przedpokojem oraz jeden lokal składający się z pokoju i aneksu kuchennego, wyposażony w wodociąg, kanalizację i c.o. – stan budynku dobry,

b) dwa budynki położone przy ul. Kasztanowej nr 1 i 1A, murowane, wybudowane w 2005r. w których znajduje się 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 447,1 m², w tym 10 lokali 2- pokojowych z kuchnią i łazienką oraz dwa lokale 4-pokojowe z kuchnią i łazienką, wyposażone w wodociąg, kanalizację, c.o.

c) Lokal mieszkalny, którego najem związany jest ze stosunkiem pracy, znajduje się w budynku Zespołu Placówek Oświatowych w Wielgim, składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 80,8 m², wyposażony w wodociąg, kanalizację i c.o

2) W miejscowości Oleszno zlokalizowane są następujące budynki:

a) budynek nr 87, murowany w którym znajdują się 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni 136 m², każdy lokal składa się z pokoju, kuchni i przedpokoju, wyposażone w wodociąg, ogólny stan techniczny budynku średni,

b) budynek nr 88 (czworak), murowany (mur pruski), z poddaszem użytkowym, w którym znajduje się 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 149 m², trzy lokale składają się z pokoju i kuchni, jeden lokal z dwóch pokoi i kuchni oraz jeden lokal składający się z pokoju i aneksu kuchennego wyposażone w wodociąg – ogólny stan budynku średni,

3) W miejscowości Orłowo zlokalizowane są następujące budynki:

a) budynek nr 17, murowany, w którym znajdują się 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 131,75 m², jeden lokal składający się z kuchni i jednego pokoju oraz jeden lokal składający się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki wyposażony w wodociąg, stan techniczny budynku średni.

b) budynek nr 18, murowany, w którym znajdują się 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 145,1 m², jeden lokal składający się z trzech pokoi, kuchni i holu oraz jeden lokal składający się z dwóch pokoi, kuchni i holu wyposażony w wodociąg, stan techniczny budynku średni.

4) W miejscowości Płonczyn zlokalizowany jest budynek murowany, po byłej szkole podstawowej, w którym znajduje się 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 366,3 m², w tym 5 lokali składających się z 2 pokoi, kuchni i łazienki oraz 5 lokali składających się z pokoju, kuchni i łazienki, wyposażony w wodociąg, kanalizację z oczyszczalnią przydomową, każdy lokal posiada własną instalację co, stan techniczny budynku dobry.

5) W miejscowości Bętlewo zlokalizowany jest budynek Nr 59 murowany świetlicy wiejskiej, w którym część budynku została przekształcona na mieszkanie socjalne. Wydzielona część mieszkania socjalnego posiada łączną powierzchnię użytkową 43,23 m², składającą się z 1 pokoju, kuchni, łazienki oraz korytarza. Mieszkanie wyposażone jest w wodociąg, kanalizację z oczyszczalnią przydomową oraz piec co, stan techniczny budynku bardzo dobry.

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wniosek najemcy, uzależnione to będzie od stopnia zainteresowania najemców, z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy.

1) W latach 2011 – 2015 przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w miejscowości Orłowo.

Stan istniejący	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba lokali mieszkalnych	41	40	39	38	37

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4. 1. Nakłady na planowane remonty w latach 2011-2015 kształtować się będą następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2011-2015
1.	Wymiana pokrycia dachowego i elementów konstrukcyjnych	15%
2.	Docieplenie stropu budynku socjalnego(dach)	10%
3.	Położenie tynku zewnętrznego	8%
4.	Budowa oczyszczalni przydomowej	30%
5.	Rozbudowa oczyszczalni przydomowej	15%
6.	Zainstalowanie drabiny prowadzonej na dach budynku	2%
7.	roboty awaryjne i nieprzewidziane	20%
		100%

2. Tabela określa dopuszczalny procent udziału poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w latach 2011-2015 na pokrycie potrzeb remontowych. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w powyższej tabeli ma na celu poprawienie stanu zasobu mieszkaniowego. Zakład się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

3. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela, podnoszące standard mieszkań można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru ze strony zarządcy budynku podczas odbioru robót.

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali socjalnych wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochrony zdrowia i życia ludzi korzystających z pomieszczeń budynku, zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną i elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową. Mają również na uwadze utrzymanie wymaganego stanu technicznego i racjonalnego wykorzystywania energii elektrycznej, ciepłej i wody w budynku.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Wysokość stawki czynszu dla poszczególnych lokali ustala zarządzeniem Wójt Gminy.

2. Stawkę bazową czynszu w lokalach socjalnych i pozostałych lokalach mieszkalnych ustala się w wysokości nie przekraczającej 1% wartości odtworzeniowej lokali w rozumieniu art.9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.).

3. Przy ustalaniu stawki bazowej uwzględnia się koszty utrzymania i konserwacji budynku.

4. Stawkę bazową obniża się o 50% dla lokali znajdujących się w budynkach położonych w innych miejscowościach niż Wielgie.

5. Stawkę bazową podwyższa się o 50% w budynkach lub lokalach wyremontowanych bądź wybudowanych po 01.01.2005r. i wyposażonych w c.o., wodociąg i kanalizację.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wielgie.

2. Przy wykonaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali,
- przydział lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z opłat czynszów za lokale socjalne, lokale użytkowe a także ze środków budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowych tj. dotacji, kredytów, pożyczek i darowizn. Dodatkowym źródłem dochodów jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na remonty i modernizację budynków mieszkalnych.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do UCHWAŁY Nr III/10/10 RADY GMINY WIELGIE z dnia 28 grudnia 2010r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2011 -2015. Ustawa z dnia 21 marca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, planowaną sprzedaż lokali, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, wysokość wydatków na bieżącą eksploatację. Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej mających na celu poprawę i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie. Wieloletni program reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie na lata 2011-2015. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy
Wielgie

Halina Sztyпка