

**UCHWAŁA NR VII/35/2011
RADY GMINY NOWA KARCZMA**

z dnia 27 kwietnia 2011 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2011 – 2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 w związku z art. 25 ust. 3 pkt. 2 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 21 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 , zm. Dz. U. Z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr3, poz. 13) uchwała się co następuje :

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2011 -2021 , stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Karczma.

§ 3. Uchyla się Uchwałę Nr XXIX/149/01 Rady Gminy Nowa Karczma z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na obszarze Gminy Nowa Karczma

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

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Karczma

Marek Wołoszyk

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Proponowany 10-letni program obejmuje :

- I. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- II. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach,
- III. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- IV. zasady polityki czynszowej,
- V. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem,
- VI. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- VII. wysokość wydatków w kolejnych latach,
- VIII. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Załącznik do Uchwały Nr VII/35/2011
Rady Gminy Nowa Karczma
z dnia 27 kwietnia 2011 r.

PLAN GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2011 - 2021

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Zakłada się, że w latach 2011 – 2021, przy utrzymaniu dotychczas obowiązujących zasad sprzedaży, ustalonych odrębną Uchwałą Nr VII/27/2003 Rady Gminy Nowa Karczma z dnia 7 marca 2003 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy oraz Uchwałą Nr VII/28/2003 Rady Gminy Nowa Karczma z dnia 7 marca 2003 r. w sprawie przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych ich najemcom. Gmina posiada w swoim zasobie 5 budynków, w których znajduje się 12 mieszkań oraz 7 mieszkań w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. Obecny stan techniczny budynków i lokali nie jest zadowalający, co wynika głównie z faktu, iż zasoby mieszkaniowe gminy powstały w latach 60 -70 lub wcześniej

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów .

Zakłada się, iż dotychczas przeprowadzone na bieżąco konieczne remonty oraz remonty planowane w okresie 2011 – 2021 pozwolą na utrzymanie stanu technicznego zasobów w nie pogorszonym stanie. Do najbliższych potrzeb remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2011 – 2021 należą : remont dachów, obróbek blacharskich, opierzeń i instalacji elektrycznej. Niezbędne jest przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty podłóg i systemów grzewczych, remont klatek schodowych oraz wykonanie malowań elewacji.

Wykaz niezbędnych prac remontowych do wykonania na przestrzeni lat 2011-2021

Lp.	Miejscowość	Nr budynku	Liczba mieszkań	Przewidywany rok remontu	Potrzeby remontowe
1.	Zielona Wieś	13A/1	1	2011 -2012	Przeгляд instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej.
2.	Szatarpy	40	1	2011 - 213	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Ocieplenie budynku. Wymiana instalacji elektrycznej. Montaż zbiornika na ścieki.
3.	Szatarpy - Guzy	6	5	2011 - 2014	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej.
4.	Nowy Barkoczyn	6/1	1	-	-
5.	Mały Lubań	9	3	2011 - 2016	Wymiana pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej, remont klatki schodowej. Wymiana instalacji elektrycznej
6.	Lubań	43A/1	1	2011 - 2013	Przeгляд instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej.
7.	Lubań	31A/1	1	2011 - 2013	Przeгляд instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej.
8.	Lubań	57	2	2011 - 2013	Przeгляд instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej.
9.	Lubań	69/1	1	2011 - 2013	Przeгляд instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej.
10.	Grabowo Kośc.	ul. Osiedlowa 13 A	2	2011 - 2013	Przeгляд instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej.
11	Grabowo Kośc.	ul. Osiedlowa 11 B	1	2011 - 2013	Przeгляд instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o warunki ich wykupu jakie określone zostały w Uchwale Nr VII/27/2003 Rady Gminy Nowa Karczma z dnia 7 marca 2003 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy oraz w Uchwale Nr VII/28/2003 Rady Gminy Nowa Karczma z dnia 7 marca 2003 r. w sprawie przyznawania

pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych ich najemcom. Przewiduje się następujący poziom sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy :

- 2012 r. - 1 lokal lub budynek
- 2013 r. - 1 lokal lub budynek
- 2014 r. - 1 budynek

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Nowa Karczma w drodze zarządzenia. Wyłącznym dysponentem lokali tworzących mieszkaniowy zasób jest Wójt Gminy Nowa Karczma. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na :

- wynajem na ogólnych zasadach stosownie do ustawy z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),

- wynajem lokali socjalnych.

2. W stosunku do stawki czynszu, o której mowa w pkt. 1 ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, obniżające stawkę czynszu:

- dla lokali wspólnych, w których poszczególne izby najmowane są przez 2 lub więcej najemców, a pozostałe pomieszczenia używane są wspólnie - 5 %

- za stwierdzony ogólny zły stan techniczny budynku (budynek zakwalifikowany do remontu kapitalnego lub rozbiórki) - 10 %

- za brak urządzeń i instalacji technicznych - 1 %

- dla lokali z bezpośrednim wejściem do izby użytkowej - 2 %

- dla lokali z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5 %

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów mieszkaniowych gminy.

1. Aktualnie istnieje potrzeba przeprowadzenia dużego zakresu kosztownych robót remontowo – modernizacyjnych z uwagi na zły stan techniczny zasobów mieszkaniowych. Środki finansowe jakimi dysponuje gmina planuje się przeznaczyć na wykonywanie najpotrzebniejszych prac remontowych związanych z naprawą pokryć dachowych i wymianą stolarki okiennie – drzwiowej.

2. Wójt Gminy może wyłączyć ze sprzedaży lokale będące niezbędne do realizacji celów gminy.

3. Na dokonanie ewentualnej zamiany mieszkań będących w zasobie Gminy konieczna jest zgoda Wójta Gminy wyrażona na piśmie.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze za wynajem lokali mieszkalnych.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być ponadto :

- wpływy z czynszu lokali użytkowych,

- środki uzyskane ze sprzedaży w drodze przetargu lokali użytkowych,

- środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W wyjątkowych sytuacjach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy, np. w razie konieczności natychmiastowego wykonania remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia lub gdy planowany remont ma być współfinansowany poprzez środki zewnętrzne (dotacje, preferencyjne kredyty).

VII. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały proporcjonalnie do wzrostu środków ze źródeł określonych w dziale VI.

VIII. Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zakłada się osiągnięcie poprawy gospodarowania zasobem poprzez :

1. maksymalizowanie wpływów finansowych określonych w dziale VI,
2. prowadzenie bieżącej kontroli stanu technicznego zasobów i sposobu jego wykorzystania.
3. wykonywanie prac remontowych obniżających koszty eksploatacji, np. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizacja