

Uchwała Nr XVII/114/2008
Rady Gminy Grzmiąca
z dnia 29 maja 2008 roku

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grzmiąca na lata 2008 – 2013.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218)i 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902), Rada Gminy w Grzmiącej uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grzmiąca na lata 2008 – 2013” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzmiąca.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRZMIĄCA NA LATA 2008 – 2013

I. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Gminy Grzmiąca według stanu na dzień 15 maja 2008 r. stanowią 62 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 3.194,28 m²

Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach stanowiących samodzielną własność gminy: 40 budynków, a w nich 62 mieszkania.

Ponadto gmina posiada 2 mieszkania w budynku wielofunkcyjnym i 4 mieszkania w budynku ośrodka zdrowia.

Wszystkie lokale mieszkalne znajdują się na terenie gminy Grzmiąca.

Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne gminy są w zdecydowanej większości budynkami starymi lub wiekowymi. Jedynie 21 % budynków stanowią zasoby wybudowane w okresie powojennym. Przekłada się to niestety na ich zły stan techniczny i potrzeby zwiększenia nakładów na remonty.

Zasób mieszkaniowy wg okresu budowy:

Okres budowy	liczba budynków
do 1945 r.	33
po 1945 r.	7

Zasoby mieszkaniowe gminy ulegają zmianie z następujących powodów:

- sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej i przetargowej
- rozbiórki budynków z tytułu zużycia technicznego i nieopłacalnych kosztów remontów.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Zły stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych powoduje konieczność ponoszenia kosztów związanych z różnego rodzaju remontami takimi jak: naprawy kominów, orywnowania, naprawa elewacji oraz docieplenia, wymiana podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie instalacji elektrycznej, wymiana stropów i inne.

Planowany zakres remontów przedstawia poniższa tabela:

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA LATA 2008 - 2013

Lp.	Zakres remontu	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
1.	Remont lub wymiana pokrycia dachowego	1	1	1	1	1	1	6
2.	Przemurowanie kominów	1	1	1	1	1	1	6
3.	Docieplenia budynków	0	1	1	1	1	1	5
4.	Wykonanie lub naprawa elewacji	2	2	2	2	1	1	10
5.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	1	1	1	1	1	1	6
6.	Przestawienie pieców	2	2	2	1	1	1	9
7.	Wymiana okien	2	1	3	3	2	1	12
8.	Wymiana drzwi	2	1	3	3	2	1	12
9.	Szpachlowanie i malowanie	3	3	3	3	2	1	15

Tabela powyższa pokazuje planowany zakres prac do wykonania samodzielnie przez Urząd Gminy w Grzmiącej w całości obejmujący zakres zarówno rzeczowy jak i finansowy.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Planuje się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grzmiąca na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) z późniejszymi zmianami i podjętymi w tej sprawie uchwałami Rady Gminy Grzmiąca.

2. W pierwszej kolejności powinny być sprzedawane lokale stanowiące własność Gminy Grzmiąca stanowiące współwłasność Gminy i osób fizycznych lub osób prawnych.

3. Należy wyłączyć ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- nie stanowiące samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- stanowiące lokale socjalne,
- wynajmowane na czas trwania stosunku pracy,
- lokale nie zasiedlone przeznaczone na lokale zamienne lub na wynajem dla rodzin o niskich dochodach.

Wykazy budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży ustala Wójt Gminy.

Z mieszkaniowego zasobu gminy do roku 2013 planuje się do sprzedaży minimum 45 lokali mieszkalnych.

PLAN SPRZEDAŻY LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	8	8	8	8	7	6

Tendencja spadająca w planie sprzedaży wynika z dokładnej analizy sprzedaży lokali mieszkalnych w latach poprzednich. W celu zachęty do kupna lokali Gmina Grzmiąca stosuje 95% bonifikatę w przypadku kupna lokali mieszkalnych w budynkach zbudowanych przed 1945 r. i 90% bonifikatę w przypadku kupna lokali mieszkalnych w budynkach zbudowanych po 1945 r.

IV. Zasady polityki czynszowej

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokalu określającej standard podstawowy (centralne ogrzewanie, wc, łazienka).

STAWKI CZYNSZU ZA 1m²

Stawka podstawowa	Wzrost stawki czynszu podstawowego		
	za wyposażenie w c. o.	za wyposażenie w wc	za wyposażenie w łazienkę
0,55 zł	10%	10%	10%

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

Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z Rozdziału 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2000 r. Nr 46, poz.543) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 71, poz. 733) oraz innych przepisów związanych z działalnością w zarządzaniu jak umowy o zarządzie nieruchomościami.

Wpływ z opłat za lokale są przychodami Gminy i są przeznaczone na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i remontów zarządzanych lokali.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach objętych programem o ile nie będzie to wynikało z przepisów rangi wyższej, które gminę do tego będą obligowały.

Wójt będzie decydował o zamianach lokali mieszkalnych pomiędzy rodzinami, których nie stać lub nie chcą utrzymywać posiadanych dużych lokali a rodzinami dążącymi do polepszenia swoich warunków mieszkaniowych.

VI. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi i źródła finansowania

1. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały corocznie zgodnie ze wzrostem cen towarów i usług. Wzrost kosztów zarządu nieruchomościami winien być utrzymany na obecnym poziomie i uwzględniać jedynie wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych. Pozwoli to na przeznaczenie systematycznie wzrastającego czynszu głównie na remonty a co za tym idzie na zahamowanie pogarszania się stanu technicznego zasobów.

2. Polityka taka w kolejnych latach doprowadzi do rezygnacji z dopłat gminy do gospodarki mieszkaniowej i odwrócenie sytuacji czyli stałej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

3. W analizowanym okresie zwrócić należy uwagę na skuteczność windykacji opłat za lokale mieszkalne.

4. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2013 będą:

- a) wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) środki określone w uchwale budżetowej na kolejne lata jako dotacja przedmiotowa,
- c) kredyty na remonty udzielone zgodnie z ustawą z 26 kwietnia 2001 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielonych na remonty budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 76, poz. 803),
- d) inne dotacje i fundusze celowe.

5. Wysokość wydatków na dany rok określi uchwała budżetowa.

VII. Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W zakresie racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zakłada się:

a) kontynuację zamian lokali mieszkalnych:

- z przyczyn ekonomicznych,
- ze względu na stan zdrowia lub stopnia niepełnosprawności,
- w celu uwolnienia lokalu socjalnego,
- w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku przeznaczonym do sprzedaży,

b) dopłaty do przedsięwzięć remontowo-termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych

c) dopłaty do przedsięwzięć podnoszących standard lokali takich jak budowa lub wydzielenie w lokalu łazienek, w. c., pomieszczenia kuchennego lub zmiana sposobu ogrzewania z piecowego na c. o.