

UCHAŁA Nr XXI/121/08
RADY GMINY DOBRE
z dnia 18 grudnia 2008 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre

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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 21 ust. 1 i 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 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2009 – 2013, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrem.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Depta

P R O G R A M

gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowany na lata 2009 – 2013

Mieszkaniowe zasoby gminy określa ustawa 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; Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602; Dz. U. Nr 94, poz. 657; Dz. U. Nr 167, poz. 1193; Dz. U. Nr 249, poz. 1833, Dz. Z 2007 r. Nr 1, poz. 1, Dz. U. Nr 128, poz. 902; Dz. U. Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 1, poz. 1)

I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowe zasoby gminy w grudniu 2008 r. obejmują 7 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 3 budynkach z czego 2 to budynki szkół, 1 budynek przedszkola. W budynkach szkół znajduje się 5 lokali mieszkalnych, w przedszkolu 2 lokale mieszkalne.

W latach 2009 - 2013 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
Stan techniczny budynków ocenia się jako dobry w wyniku przeprowadzonych remontów.
Okres wiekowy użytkowania budynków przedstawia się następująco:

21 - 30 lat - 1
31 - 50 lat - 1
powyżej 50 lat - 1

Struktura posiadanych 7 lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

1 izbowe – 1
2 izbowe – 2
3 izbowe – 4

mieszkania wyposażone w c.o	- 7
posiadające łazienkę	- 7
wspólna łazienka lub w.c. w budynku	- 0
brak kanalizacji	- 0
ślepa kuchnia	- 1

Program przewiduje w latach 2009 – 2013 następujący stan :

Rok	Liczba mieszkań ogółem	Z tego :					
		Wyposażonych w w c. o.	Posiadających łazienkę	Brak łazienki w w mieszkaniu	Łazienka, w.c. w w budynku	Brak kanalizacji	Ślepa kuchnia
2009	7	7	7	-	7	-	1
2010	7	7	7	-	7	-	1
2011	7	7	7	-	7	-	1
2012	7	7	7	-	7	-	1
2013	7	7	7	-	7	-	1

Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

Przewiduje się utworzenie 2 lokali socjalnych w starym budynku szkoły w Bronisławiu w latach 2009 - 2011.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2013.

Adaptacja pomieszczeń szkolnych na 2 lokale socjalne:

Rok	Remonty/ adaptacja	Modernizacje
2009	4.000,- zł.	-
2010	10.000,-zł.	-
2011	10.000,-zł.	-
2012	-	-
2013	-	-

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej.

- podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż 1 raz w roku,
- podwyżka czynszu nie może przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem,
- stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu i jego wyposażenia.

Zasady stosowanych stawek bazowych czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

1. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wodociągowo-kanalizacyjną wynosi 100 % stawki bazowej.
2. Czynniki obniżające stawkę bazową :
 - a) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 10 %

- b) lokal jednoizbowy o powierzchni użytkowej
mniejszej niż 20 m² - 10 %
- c) lokal położony poza miejscowością siedziby gminy - 10 %
- 3.W przypadku wystąpienia dwóch czynników wpływających na obniżkę stawki określonej w niniejszym załączniku, łączna obniżka nie może przekroczyć 20% stawki bazowej.
- 4.Czynniki podwyższające stawkę bazową :
- a) łazienka w lokalu mieszkalnym - 20 %
- b) ubikacja w lokalu mieszkalnym - 10 %
- c) ubikacja i łazienka w lokalu mieszkalnym - 30 %
- d) centralne ogrzewanie (ciepło dostarczane przez wynajmującego) - 20 %
- e) centralne ogrzewanie (ciepło dostarczane przez najemcę, instalacja wynajmującego) - 5 %
- f) ciepła woda z sieci - 10%
- 5.Podwyższenie stawki bazowej stosuje się za każde dodatkowe wyposażenie lokalu.
- 6.Stawka czynszu dla planowanych lokali socjalnych nie powinna przekroczyć połowy stawki bazowej lokali mieszkalnych oraz czynników wpływających na podwyżkę i obniżkę czynszu.

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

- 1)Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.
- 2)Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Rady Gminy działająca w zakresie gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.
- 3)Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkaniowe.

VII. Wysokość wydatków

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. zł.	Wydatki inwestycyjne
2003	2,5	5,2	0
2004	2,1	10,5	9,0
2005	2,3	5,1	5,1
2006	2,5	0	0
2007	1,9	2,6	0
2008	2,1	0	0

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy

1) W latach 2009-2013 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

2) W latach 2009 - 2011 gmina planuje utworzenie dwóch lokali socjalnych w starym budynku szkoły w Bronisławiu.

3) W celu poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Dobre, przewiduje się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dobrem pod budownictwo indywidualne na terenie przewidzianym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

4) W 2009 r. przewiduje się przekazanie do zbycia 4 działek wydzielanych pod budownictwo jednorodzinne na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Przewodniczący Rady
Piotr Depta