

UCHWAŁA NR XXII/177/12

RADY GMINY GÓROWO IŁAWECKIE

z dnia 28 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2013-2017”

Na podstawie 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, Nr 69, poz. 626; z 2006 r., Nr 86, poz. 602; Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r., Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218; z 2010 r., Nr 3, poz. 13; z 2011 r., Nr 224, poz. 1342), Rada Gminy Górowo Iławeckie uchwała, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Górowo Iławeckie uchwała “Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2013 – 2017”.

§ 2. “Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2013 – 2017”, zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górowo Iławeckie oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Górowo Iławeckie tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane aktualnie przez Gminę Górowo Iławeckie, a w miejscowości Kamińsk przez zarządcę nieruchomości. Przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych), że zarząd lokali będzie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Gmina Górowo Iławeckie posiada 87 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 60 lokali mieszkalnych, z tego 51 lokali w budynkach mieszkalnych i mieszkalno – użytkowych, stanowiących współwłasność wspólnot mieszkaniowych,
- 2) 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 7 i dwurodzinnych -2,
- 3) 16 lokali socjalnych.

§ 4. 1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy pozwala na stwierdzenie, że stan ten w odniesieniu do lat poprzednich, ulega stopniowej poprawie.

2. Stan techniczny posiadanych lokali i budynków mieszkalnych przedstawia się następująco:

- 1) 60 lokali posiada dobry stan techniczny,
- 2) 27 lokali ma stan techniczny wymagający przeprowadzenia remontów.

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

§ 5. 1. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali będzie wykonywany w latach 2013 – 2017.

2. W zakres prac remontowych wchodzi:

- 1) naprawa pokrycia dachowego,
- 2) wymiana rynien i rur spustowych,
- 3) naprawa instalacji elektrycznej, wentylacyjnej,
- 4) naprawa instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 5) naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą pieców,

6) częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej oraz podłóg,

7) częściowe docieplenie i odnowienie elewacji budynków.

3. Realizacja w poszczególnych latach remontów uzależniona będzie od zaplanowanych w budżecie gminy środków finansowych w danym roku kalendarzowym.

4. Oceniając realne możliwości Gminy w zakresie finansowania remontów zasobów komunalnych, można przyjąć, że osiągnięcie założonych standardów jest możliwe i rozłoży się na okres do 2017 roku.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Zakłada się dalszą sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego w następujący sposób:

a) wybiórczy, polegający na wytypowaniu do sprzedaży lokali położonych w budynkach ze wspólnotami mieszkaniowymi,

b) rozproszony, umożliwiający wykup mieszkań przez każdego uprawnionego najemcę.

2. Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:
W latach 2013 - 2017 planuje się sprzedaż 20 lokali.

2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
2	3	5	5	5

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Zasady polityki czynszowej stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i opierać się będą o następujące kryteria czynników obniżających stawki czynszu:

1) brak centralnego ogrzewania sieciowego- **10%**

2) brak ciepłej wody z sieci- **10%**

3) brak łazienki- **10%**

4) brak wc- **10%**

5) brak wody i kanalizacji lokalu- **10%**

6) za położenie lokalu na poddaszu- **10%**

7) za lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i remontów kapitalnych- **20%**

2. Łączna suma zmniejszeń nie może przekroczyć **60%** czynszu ustalonego dla lokalu o pełnym standardzie wyposażenia.

3. W lokalach socjalnych czynsz ustala się na 20% czynszu ustalonego dla lokalu o pełnym standardzie wyposażenia bez zastosowania czynników obniżających stawki czynszu.

4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Górowo Iławeckie w drodze zarządzenia.

5. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku, a ewentualna podwyżka czynszu nie może być większa niż 10%.

§ 7a. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu obniżki czynszu.

2. Czynsz naliczony według kryteriów ustalonych w § 7 ust. 1 uchwały, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

1) o 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym,

2) o 20% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:

1) posiadają zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności,

- 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 3) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu.

4. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do 10-ego każdego miesiąca do Wójta Gminy Górowo Iławeckie.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 8. 1. Mieszkaniowy zasób gminy zarządzany jest przez gminę, zakłada się powierzenie zarządzania zasobem mieszkaniowym podmiotowi posiadającemu licencję na działalność w tym zakresie.

2. Zasady zarządzania:

- a) utrzymanie zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym, w tym prowadzenie remontów, o których mowa w § 5,
- b) racjonalna gospodarka finansowa,
- c) zapewnienie odpowiedniej jakości usług komunalnych,
- d) dbanie o jakość obsługi mieszkańców.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach programu będą środki pieniężne pochodzące z opłat z tytułu najmu, środki pieniężne przewidziane z budżetu gminy oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe i dofinansowanie zadań własnych z budżetu Państwa, jak również dochody z darowizn otrzymanych przez Gminę.

VII. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

§ 10. Wysokość wydatków związanych z remontem lokali mieszkalnych i budynków w kolejnych latach planowane są w sposób następujący:

Lp	Wyszczególnienie	2013r./zł.	2014r./zł.	2015r./zł.	2016r./zł.	2017r./zł.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

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

§ 11. Inne działania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) utrzymanie standardu budynków zgodnie z harmonogramem remontów,
- 2) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez:
 - a) proponowanie zamiany lokalu na lokal tańszy w eksploatacji,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych.
- 3) podejmowanie działań zmierzających do powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) planowana sprzedaż lokali, przebiegać będzie zgodnie z postanowieniami § 6, niniejszej uchwały.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 13. Traci moc uchwała Nr XVIII/105/08 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia “Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2008-2012”.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego, z mocą od 1 stycznia 2013 r.

Przewodnicząca Rady Gminy

Danuta Szawara