

**UCHWAŁA NR XL/227/09
RADY GMINY GROMADKA**

z dnia 23 października 2009 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Gromadka w latach 2009–2013**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. z późn. zm.) Rada Gminy Gromadka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gromadka w latach 2009–2013.

ROZDZIAŁ I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Gromadka obejmuje łącznie 22 lokale mieszkalne, w 10 budynkach stanowiących własność gminy we wsiach:

- Borówki 17 – 2 lokale
- Gromadka ul. C. K. Norwida 12 – 1 lokal
- Motyle 20 – 1 lokal
- Modła 61 – 2 lokale
- Modła 95 – 2 lokale
- Nowa Kuźnia 50 – 2 lokale
- Nowa Kuźnia 69 – 3 lokale
- Nowa Kuźnia 70 – 5 lokali
- Ośła 70 – 2 lokale
- Wierzbowa 129 – 2 lokale

2. Struktura lokali mieszkalnych jest następująca:

Lp.	Liczba izb	Ilość lokali mieszkalnych	Miejscowość
1.	4	2	Borówki
2.	4	1	Gromadka
3.	3	1	Motyle
4.	25	10	Nowa Kuźnia
5.	10	4	Modła
6.	9	2	Ośła
7.	6	2	Wierzbowa

3. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Borówki	średni	Inst. elektr.	Przed 1939
2.	Gromadka ul. C.K. Norwida 12	średni	Inst. elektr., wodnokanalizacyjna	j. w
3.	Motyle 20	średni	Instal. elektr., wodna	j. w
4.	Nowa Kuźnia 50	średni	Inst. elektr. wodna	j. w
5.	Nowa Kuźnia 69	średni	Inst. elektr., wodna	j. w
6.	Nowa Kuźnia 70	średni	Inst. elektr., wodna	j. w
7.	Modła 61	dostateczny	Instal. elektr.	j. w
8.	Modła 95	dostateczny	Instal. elektr.	j. w
9.	Ośła 70	zły	Instal. elektr., wodna	j. w
10.	Wierzbowa 129	zły	Instal. elektryczna, wodna	j. w

4. Gmina Gromadka nie posiada lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym.

2. Polityka remontowa w celu racjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

1) Potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
 - d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku,
- 2) Priorytety remontowe:
- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
 - b) udrożnienie i przebudowa przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - c) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
3. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:
- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
 - b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak wilgoć, pleśń, grzyb, obniży koszty eksploatacji i remontów związanych z usuwaniem ich skutków,
 - c) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek,
4. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty lokali mieszkalnych ustala corocznie Rada Gminy.
5. Niezbędne plany remontowe w latach realizacji programu przedstawia poniższa tabela:

ROK	ADRES OBIEKTU	RODZAJE PRAC	
		Remont / zakres prac	Modernizacja / zakres prac
2009	Nowa Kuźnia 70 Nowa Kuźnia 50	przebudowa kominów remont przyłącza energetycznego	
2010	Nowa Kuźnia 69	Wymiana instalacji elektrycznej	
2011	Ośla 70	remont dachu	
2012	Ośla 70	remont pomieszczeń w budynku	wykonanie pomieszczeń sanitarnych
2013	Borówki 17	wymiana rynien i rur spustowych	

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w stosunku do stanu na dzień 30 czerwca 2009 r., który obejmuje 22 lokale mieszkalne, w tym 0 lokali socjalnych.

2. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach nie może objąć wszystkich lokali z zasobu mieszkaniowego gminy. Gmina będzie sprzedawać sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych.

3. Planuje się w latach 2009–2013 sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargu i prognozuje się sprzedaż ilościowy w latach:

- 1) rok 2009 – 1 lokali mieszkalnych
- 2) rok 2010 – 2 lokale mieszkalne
- 3) rok 2011 – 3 lokale mieszkalne
- 4) rok 2012 – 3 lokale mieszkalne
- 5) rok 2013 - 3 lokale mieszkalne

według stanu na koniec każdego roku kalendarzowego.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2009–2013, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej, jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.

5. Ustala się czynniki zmniejszające stawki czynszu:

- a) za mieszkanie na poddaszu – 10%,
- b) brak wody w mieszkaniu – 10%.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

7. Nie planuje się obniżenia czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzicom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

§ 6. Tworzenie nowych lokali mieszkalnych w ramach adaptacji i modernizacji oraz zasady rozliczania poniesionych nakładów na remonty mieszkań odbywać będą się na podstawie odrębnych przepisów.

ROZDZIAŁ V

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. Zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy Gromadka zajmuje się Wójt Gminy. Nie przewiduje się zlecenia zarządu zasobami mieszkaniowymi innemu podmiotowi. Współwłaściciele podejmują uchwały o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomościami wspólnymi, samodzielnie administrując swoimi zasobami.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów najmu za lokale mieszkalne,
- 2) czynszów najmu za lokale użytkowe,
- 3) dopłaty z budżetu gminy.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) remontu mieszkań i budynków komunalnych,
- 2) eksploatacji,
- 3) remontu części wspólnych,
- 4) inwestycji w budynkach komunalnych stanowiących współwłasność.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali oraz wydatki inwestycyjne

§ 9.

Lp.	Koszty (w zł)/rok	2009	2010	2011	2012	2013
1	Bieżąca eksploatacja	2,000 zł	2 040,00 zł	2 080,80 zł	2 122,41 zł	2 164,86 zł
2	Niezbędne remonty i modernizacja budynków i lokali	10,000 zł	10 200,00 zł	10 204,00 zł	10 312,08 zł	10 518,32 zł
3	RAZEM:	12,000 zł	12 240,00 zł	12 284,80 zł	12 434,49 zł	12 683,18 zł

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy podejmowane będą działania zmierzające do:

- a) umożliwienia najemcom zamiany mieszkań,
- b) obniżenia kosztów eksploatacyjnych,
- c) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- d) wypowiedzenia umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy.

ROZDZIAŁ IX

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gromadka.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Ryszard Kawka