

**UCHWAŁA NR XXXVII/230/2013
RADY GMINY DOBRE**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318), oraz 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 i Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218 i Nr 128, poz. 902; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r. poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 1304), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2014 – 2018, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobre.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXI/121/08 Rady Gminy Dobre z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. z 2009 r. Nr 5, poz. 92).

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Kuźba

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowany na lata 2014 – 2018

Mieszkaniowe zasoby gminy zostały określone w myśl 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 późn. zm.) Obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika art. 21 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy.

Rozdział 1.**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowe zasoby gminy w grudniu 2013 r. obejmują 8 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 4 budynkach z czego 2 to budynki szkół, 1 budynek przedszkola, 1 budynek wielorodzinny. W budynkach szkół znajduje się 5 lokali mieszkalnych, w przedszkolu 2 lokale mieszkalne i w budynku wielorodzinnym 1 lokal mieszkalny.

W roku 2014 planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym będącego obecnie w zasobach gminy, a ponadto po ustanowieniu odrębnej samodzielności lokali mieszkalnych, w latach 2015 - 2018 planuje się sprzedaż kolejnych 2-óch lokali mieszkalnych. Stan techniczny budynków ocenia się jako dobry.

1) Okres wiekowy użytkowania budynków przedstawia się następująco:

- a) 21 - 30 lat - 1
- b) 21 31 - 50 lat - 2
- c) 31 powyżej 50 lat - 1

2) Struktura posiadanych 7 lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- a) 1 izbowe – 1
- b) 2 izbowe – 2
- c) 3 izbowe – 4
- d) 4 izbowe – 1
- e) mieszkania wyposażone w c.o - 8
- f) posiadające łazienkę - 8
- g) wspólna łazienka lub w.c. w budynku - 0
- h) brak kanalizacji - 0
- i) ślepa kuchnia - 1

Program przewiduje w latach 2014 – 2018 następujący stan :

Rok	Liczba mieszkań ogółem	z tego:					
		Wyposażonych w c. o.	Posiadających łazienkę	Brak łazienki w mieszkaniu	Łazienka, w.c. w budynku	Brak kanalizacji	Ślepa kuchnia
2014	7	7	7	-	7	-	1
2015	7	7	7	-	7	-	1
2016	7	7	7	-	7	-	1
2017	7	7	7	-	7	-	1

2018	7	7	7	-	7	-	1
------	---	---	---	---	---	---	---

Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie. Przewiduje się utworzenie 2 lokali socjalnych w latach 2014 – 2018.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018.

Adaptacja pomieszczeń na 2 lokale socjalne:

Rok	Remonty/adaptacja zł	Modernizacje
2014	10.000,00	-
2015	10.000,00	-
2016	-	-
2017	20.000,00	-
2018	-	-

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

W roku 2014 przewiduje się sprzedaż 1-go samodzielnego lokalu mieszkalnego, a ponadto w latach 2015 - 2018 planuje się sprzedaż kolejnych 2-óch lokali mieszkalnych, po ustanowieniu ich odrębnej samodzielności.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

1. Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż 1 raz w roku.
2. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem.
3. Stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu i jego wyposażenia.
4. Zasady stosowanych stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - 1) Stawka bazowa czynszu za 1 m² 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 i- 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.

Rozdział 5.

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 porządku publicznego.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

Rozdział 7.

Wysokość wydatków

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. zł.	Wydatki inwestycyjne
2009	-	-	-
2010	-	-	-
2011	-	-	5,8
2012	-	-	10,6
2013	-	-	15,1

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy

1. W roku 2014 planuje się wyodrębnić dwa samodzielne lokale mieszkalne.
2. W latach 2014-2018 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu. Budynki znajdują się w dobrym stanie technicznym.
3. W latach 2014 - 2018 gmina planuje utworzenie dwóch lokali socjalnych.
4. W latach 2014 - 2018 planuje się zbyć 4 działki wydzielane pod budownictwo jednorodzinne na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.