

**UCHWAŁA NR XIII/81/12
RADY GMINY DUBENINKI**

z dnia 28 czerwca 2012 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2012–2016”

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) 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 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2012-2016” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr II/14/2002 Rady Gminy Dubeninki z dnia 20 grudnia 2002 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2003-2007.”

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Krahel

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2012-2016.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2012-2016”, zwanym w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki opracowany jest na pięć lat i obejmuje poniżej wymienione elementy:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale.

Gmina Dubeninki zalicza się do mniejszych gmin w Polsce zarówno pod względem zaludnienia jak i powierzchni. Na terenie gminy zamieszkuje 3300 osób. Stan techniczny budynków jest średni. Lokale mieszkalne znajdują się w większości w budynkach starych, wybudowanych przed rokiem 1945. Zestawienie posiadanych budynków w zależności od roku budowy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań
do 1945 roku	18	72
1974 – 1988	3	15
Razem	21	87

Wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

- 1) ilość mieszkań należących do zasobów Gminy Dubeninki - 87 lokali mieszkalnych,
- 2) powierzchnia mieszkań – 4272,61 m², średnia powierzchnia jednego lokalu mieszkalnego wynosi 49,11 m²
- 3) stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny					
	Dobry	% udziału	Średni	% udziału	Zły	% udziału
21	1	4,76	20	95,24	0	0

- 4) wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaje mieszkań ze względu na położenie i stan wyposażenia	Ilość mieszkań	%
1	Mieszkania z łazienką	14	16,09
2	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	9	10,34
3	Mieszkania z centralnie podgrznaną ciepłą wodą	0	0,00

Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy Dubeninki do roku 2016 szacować można na podstawie ilości wniosków od osób ubiegających się o przydział lokali na przestrzeni ostatnich lat. Ilość wniosków o przydział lokali wynosi średnio trzy wnioski rocznie.

Możliwości gminy w zakresie zapewnienia potrzeb mieszkańców szacuje się w ilości jednego lokalu rocznie.

Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2012 – 2016 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2012		2013		2014		2015		2016	
	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe
Ilość lokali gminnych	2	68	2	67	2	67	3	66	4	65
	70		69		69		69		69	
Lokale gminne do remontu	2		2		2		2		2	
Lokale gminne nowo wybudowane	0		0		0		0		0	
Przekwalifikowanie funkcji lokalu ze względu na wartość użytkową	0		0		1		1		1	

II. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

- Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, szczególnie tak zwanej starej substancji mieszkaniowej wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 1/4 ogólnego zasobu, a w szczególności:
 - naprawę pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, kominów,
 - naprawę instalacji elektrycznej, częściowa wymiana i naprawa stolarki drzwiowej i okiennej,
 - malowanie klatek schodowych,
 - odnowienie i naprawa elewacji budynków.
- W latach 2012-2016 planuje się wykonać modernizację 6 lokali mieszkalnych. Ze względu na obniżoną wartość użytkową lokali przewiduje się przekwalifikowanie trzech lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
- Plan remontów w latach 2012-2016 będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w budżecie gminy.

III. Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

1. Gmina Dubeninki w latach 2012-2016 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż realizowana jest i będzie w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań określone w uchwale Nr III/10/10 Rady Gminy Dubeninki z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Dubeninki.
2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

	2012	2013	2014	2015	2016
Planowana ilość mieszkań do sprzedaży	2	3	3	4	4

Łącznie w latach 2012-2016 planuje się sprzedaż 16 lokali mieszkalnych.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków przez najemców o wykup lokali.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Wójt Gminy Dubeninki w oparciu według zasad określonych poniżej.
2. Czynsz obejmuje:
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) koszty administrowania,
 - c) koszty konserwacji i ubezpieczenia budynku,
 - d) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.
3. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania:
 - a) za energię elektryczną,
 - b) za wodę,
 - c) za odbiór nieczystości stałych i płynnych.
4. Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od standardu oraz urządzenia mieszkania.
Przewiduje się następujące zróżnicowanie opłat:

Czynniki obniżające stawkę bazową	% na minus	Czynniki podwyższające stawkę bazową	% na plus
Brak w lokalu instalacji wodnej	20	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	20
Brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej	20	Centralnie podgrzana woda	10
		Łazienka w lokalu	10

5. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów oraz komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
6. Podwyższenie czynszu planuje się dokonywać nie częściej niż co dwanaście miesięcy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu Gminy Dubeninki.

1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubeninki zarządzane są przez Wójta Gminy Dubeninki.
Przewiduje się, że w miarę sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych zarząd nad tymi budynkami będą przejmować wspólnoty mieszkaniowe.
2. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - 1) przygotować projekty rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu w szczególności poprzez:
 - a) coroczne przygotowywanie szczegółowych programów remontowych,
 - b) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie same zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - c) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
 - d) wyremontować i przekwalifikować 3 lokale mieszkalne z przeznaczeniem na lokale socjalne,
 - 2) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków zaradczych:
 - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji,
 - 3) kontynuowanie polityki w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców, bądź po opróżnieniu sprzedaż w drodze przetargu,
 - 4) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.