

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 ”

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 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2003 –2007” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały .

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Dubeninki.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2003-2007.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2003-2007”, 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:

- I Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne
- II. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
- III Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej
- V. 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 3500 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 – 4272,61m², 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	-	-

- 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	%
2	Mieszkania z łazienką	14	16,09
3	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	9	10,34
4	Mieszkania z centralnie podgrzaną ciepłą wodą	5	5,74

Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy Dubeninki do roku 2007 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 dwóch lokali rocznie

Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2003 – 2007 przedstawia tabela nr. 4

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2003		2004		2005		2006		2007	
	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe
Ilość lokali gminnych	0	87	0	81	0	78	1	74	2	68
	87		81		78		75		70	
Lokale gminne do remontu	1		1		1		1		2	
Lokale gminne nowo wybudowane	0		0		0		0		0	
Przekwalifikowane funkcji lokalu ze względu na wartość użytkową	0		0		0		1		2	

II. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. 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 ¼ ogólnego stanu zasobu, a w szczególności:

- a) naprawę pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, kominów,
- b) naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana i naprawa stolarki drzwiowej i okiennej,
- c) malowanie klatek schodowych ,
- d) odnowienie i naprawa elewacji budynków

2. W latach 2003 – 2007 planuje się wykonać modernizację 6 lokali mieszkalnych. Ze względu na obniżoną wartość użytkową lokali przewiduje się przekwalifikowanie 3 lokali mieszkalnych na lokale socjalne .

3. Plan remontów w latach 2003 –2007 będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w budżecie gminy.

III. Sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Gmina Dubeninki w latach 2003 – 2007 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż realizowana jest w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań określone w uchwale Nr XXIV/108/2001 Rady Gminy Dubeninki z dnia 31 grudnia 2001 w sprawie: bonifikaty od ceny zbywanych lokali mieszkalnych

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawiona jest w tabeli nr. 5

Tabela nr. 5

	2003	2004	2005	2006	2007
Ilość mieszkań	3	3	3	4	6

Łącznie w latach 2003 – 2007 przewiduje się sprzedaż 19 mieszkań .

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

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w oparciu o niniejsze zasady ustala wójt gminy.

2. Czynsz obejmuje:

- a) podatek od nieruchomości,
- b) koszty administrowania,
- c) koszty konserwacji i ubezpieczenia budynku,
- d) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany 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 1m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności o 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 instalację centralnego ogrzewania	20
Brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej	20	Centralna ciepła woda w lokalu	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 służącym mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni i suszarni, strychów i 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

1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- c/ proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- d/ wyremontować 3 lokale mieszkalne z przeznaczeniem na lokale socjalne,

- 2) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków :
 - 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 w drodze przetargu.
- 4) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.