

Uchwała Nr. XXIX / 201 / 2013
Rady Gminy Belsk Duży
z dnia 26 kwietnia 2013
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Belsk Duży na lata 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8.3.1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001r , Nr 142, poz.1591z późn. zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego t.j: (Dz.U z 2005 r., poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Belsk Duży uchwala co następuje :

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2013– 2017, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowy Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10.7.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 Nr 71, poz. 733 ze zm.) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 pkt 1–8 ustawy.

Wobec tego iż uchwała NR V / 35 / 07 z 11 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmowała lata 2007 – 2011 r.i końcem 2011 r. utraciła moc , podjęcie niniejszej uchwały jest więc konieczne i zasadne.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Andrzej Adamczyk
Andrzej Adamczyk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BELSK DUŻY NA LATA 2013 - 2017

Załącznik do uchwały Rady Gminy Belsk Duży Nr. XXIX/201/2013 z dnia 26 kwietnia 2013r.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2013 – 2017 tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§2

1. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji , w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usuwać wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymieniać elementy budynku technologicznie zużyte.
2. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania liczby urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

§ 3

Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych, bez potrzeby pozyskiwania środków zewnętrznych.

§ 4

W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, Gmina Belsk Duży może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2013 – 2017, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 5

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2013 – 2017 , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr. 1.

§ 6

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi obecnie 41 lokali mieszkalnych w budynkach których właścicielem jest Gmina Belsk Duży.
2. Informację o zasobie mieszkaniowym zawiera zestawienie : „ Zasób Mieszkaniowy Gminy Belsk Duży – stan na 2013r.”, który stanowi tabela nr 2.
3. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2013– 2017 przedstawia w tabela nr.3.

§ 7

1. W mieszkaniowym zasobie gminy nie występują obecnie mieszkania socjalne , lecz są podjęte działania do ich pozyskania w latach 2016 – 2017.
2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowi 41 lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy w oświacie i służbie zdrowia.
3. W latach 2016 – 2017 planuje się pozyskanie dalszych 8 lokali mieszkalnych.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów		
	liczba mieszkań ogółem	liczba mieszkań komunalnych	liczba mieszkań socjalnych
2013.	41	41	0
2014.	41	41	0
2015	41	41	0
2016	57	49	8
2017	57	49	8

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Belsk Duży – stan na 2013r.

LP	Miejsce położenia	Ilość lokali	Po-w. użytkow a lokali	Wyposażenie lokali							Ilość kndygna-cji
				CO	CW	Woda	Kana lizacja	Gaz	Łazienka	WC	
1	Belsk D. ul.Szkolna 4	6	326,85	x	X	X	X	X	X	X	4
2	Lewiczyn 94	1	37	x	X	x		X	X	X	2
3	Lewiczyn 94A	8	426	x	X	X		X	X	X	2
4	Lewiczyn	1	36	x	X	X		X	X	X	1
5	Łęczeszyce 47a	9	621	X	X	X		X	X	X	3
6	Łęczeszyce 47	7	329	x	x	X		X	x	X	2
7	Łęczeszyce 46	2	154,10	x	x	X		X	x	X	1
8	Rożce 9	4	241,5	x	x	X		X	x	X	2
9	Stara Wieś	1	35,55	x	x	x	x	X	x	X	1
10	Zaborów	2	90	x	X	x		X	x	X	2

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2017

Lp.	Adres*	Stan techniczny w latach**				
		2013.	2014.	2015.	2016.	2017
1	Belsk Duży ul. Szkolna 4 1978 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Lewiczyn 94A 1986 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Lewiczyn 94 1968 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Łęczeszyce 47 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Łęczeszyce 47a 1991 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Łęczeszyce 46 1934 rok budowy	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Rożce 9 1983 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Stara Wieś 1964 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Zaborów 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Lewiczyn 1965 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2013 – 2017

§ 8

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie-pogorszonego .
2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikać będą z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
 - 2) usuwanie skutków działania sił przyrody;
 - 3) ochrona zdrowia i mienia w pomieszczeniach budynku;
 - 4) utrzymania stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej , ciepłej i wody.
4. Zakłada się , że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków , przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo Budowlane.

§ 9

W latach 2013 – 2017 planowane są następujące prace remontowe w Domach Nauczyciela

- wykonanie nowej instalacji co i zamontowanie piecyków w mieszkaniach w DN w Lewiczynie , Łęczeszycach ,
- remont rynien w DN w Lewiczynie,
- termomodernizacja dachu w DN w Łęczeszycach 47a i założenie wodomierzy w poszczególnych mieszkaniach,
- termomodernizacja budynków w DN w gminie,
- budowa zbiornika na odpływ nieczystości płynnych z Domów Nauczyciela w Łęczeszycach i Rożcach.

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2017

§10

W latach 2013 – 2017 nie planuje się sprzedaży mieszkań w budynkach wymienionych w tabeli nr.2

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszu i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego niezależnych od właściciela związanych z dostawą; energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków.

§ 12

Stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być zmieniane nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy Belsk Duży.

§ 13

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Belsk Duży.

§ 14

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 15

1. Wójt Gminy Belsk Duży, określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uwzględni:

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku,

2. Wójt Gminy ustala stawki bazowe za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających stawkę bazową:

- a) mieszkanie bez urządzeń wodociagowych i kanalizacji,
- b) mieszkanie bez wc i łazienki,
- c) mieszkanie bez gazu przewodowego

3. Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociagową-kanalizację umożliwiającą połączenie muszli klozetowej i spluczki. Dotyczy to również wc przynależnego do lokalu, znajdującego się poza lokalem.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe przyłącze wodno - kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych (domowych).

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2013– 2017

§ 16

Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) ustalenie stawek czynszowych w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja + naprawy).

§ 17

1. Nadzór właścicielski oraz bieżące zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy.

2. Umowy najmu zawiera i rozwiązuje Wójt Gminy.

§ 18

Przewiduje się zmiany organizacyjno-prawne w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, przez przejęcie tych obowiązków przez ZGK do 30.06.2014 roku.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013– 2017

§ 19

Przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013– 2017 będą dochody własne gminy Belsk Duży oraz opłaty czynszowe od mieszkań. Dotyczy to wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w zakresie bieżącej eksploatacji. Koszty modernizacji oraz remontów lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu Gminy.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w latach 2013 – 2017

§20

Przewiduje się , że w okresie obowiązywania programu :

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach wynosić będą :
 - a) 2013r. - 28 000 zł.
 - b) 2014r. - 30 800 zł.
 - c) 2015r. - 33 600 zł
 - d) 2016r. - 36 400 zł
 - e) 2017r. - 39 200 zł
- 2) Koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach wynosić będą :
 - a) 2013r. - 82 000 zł
 - b) 2014r. - 90 200 zł
 - c) 2015r. - 98 400 zł
 - d) 2016r. - 106 600 zł
 - e) 2017r. - 114 800 zł

ROZDZIAŁ IX

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 21

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w rozdziale III wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 22

Stan zasobu mieszkaniowego gminy Belsk Duży nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym .

§ 23

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy :

- 1) racjonalnie wykorzystywać środki finansowe na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych ;
- 2) sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
- 3) dążyć do obniżenia kosztów bieżącej eksploatacji.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Andrzej Adamczyk