

UCHWAŁA NR VII/36/11
RADY GMINY KUŹNICA
z dnia 21 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnica

Na podstawie 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 ((tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, Dz. U. z 2005 r. Nr 69 poz. 626, Dz. U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Dz.U. Nr 94 poz. 657, Dz. U. Nr 167 poz. 1193, Dz. U. Nr 86 poz. 602, Dz. U. Nr 249 poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Dz. U. Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3 poz. 13.), art. 18 ust. 2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ((Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230) Rada Gminy Kuźnica uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnica na lata 2011 – 2015, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KUŹNICA

mgr Bohdan Garkowski

Załącznik do uchwały Nr VII/36/11
Rady Gminy Kuźnica
z dnia 21 czerwca 2011 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KUŹNICA NA LATA 2011 – 2015

Ilećroć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Dz 2005r Nr 31, poz. 266 z późn. zm).

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Kuźnica tworzą lokale mieszkalne znajdujące się z budynkach stanowiących własność Gminy, położonych w następujących miejscowościach:

1. Ośrodek Zdrowia w Kuźnicy ul. Sokółska 41 w którym znajdują się 3 mieszkania:

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 62,50m²
- Nr 2 o powierzchni użytkowej 58,00m²
- Nr 3 o powierzchni użytkowej 63,40m²

Budynek wyposażony jest w centralne ogrzewanie węglowe, instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

2. Szkoła Podstawowa w Kuźnicy ul. Jagiellońska 1 w której znajdują się 4 mieszkania:

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 63,00m²
- Nr 2 o powierzchni użytkowej 64,00m²
- Nr 3 o powierzchni użytkowej 76,00m²
- Nr 4 o powierzchni użytkowej 65,00m²

Budynek wyposażony jest w centralne ogrzewanie węglowe, instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

3. Budynek po szkole podstawowej w Pawłowiczach 26 w której znajdują się

3 mieszkania:

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 63,00m²
- Nr 2 o powierzchni użytkowej 42,40m²
- Nr 3 o powierzchni użytkowej 33,60m²

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociagową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe indywidualne.

4. Budynek po szkole podstawowej w Starowlanach 17a w której znajduje się 1 mieszkanie:

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 83,30m².

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, instalację wodociagową, ogrzewanie piecowe.

5. Budynek po szkole podstawowej w Popławcach w której znajdują się 4 mieszkania:

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 24,00m²
- Nr 2 o powierzchni użytkowej 23,00m²
- Nr 3 o powierzchni użytkowej 44,60m²
- Nr 4 o powierzchni użytkowej 38,00m²

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną i ogrzewanie piecowe.

6. Budynek po byłej szkole podstawowej w Nowodzieli, w której znajdują się 3 mieszkania:

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 32,00m²
- Nr 2 o powierzchni użytkowej 32,00m²
- Nr 3 o powierzchni użytkowej 51,00m²

Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociagową i kanalizacyjną

7. Budynek mieszkalny Łosośna Wielka 26, w którym znajduje się 1 mieszkanie:

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 83,30m²

Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociagową i kanalizacyjną.

8. Budynek mieszkalny w Kuźnicy przy ul. Sidrzańskiej 6 w którym znajduje się 1 mieszkanie:

- Nr 2 o powierzchni użytkowej 34,00m²

Mieszkanie jest wyposażone w instalację elektryczną, wodociagową, ogrzewanie piecowe,

9. Budynek mieszkalny w Kuźnicy przy ul. Sokólskiej 72 w którym znajdują się 4 mieszkania

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 29m²
- Nr 2 o powierzchni użytkowej 15m²
- Nr 3 o powierzchni użytkowej 30m²
- Nr 4 o powierzchni użytkowej 30m²

Budynek jest wyposażony w instalacje elektryczną i ogrzewanie piecowe

10. Budynek mieszkalny wielorodzinny w Kuścińcach 27 w którym znajduje się 8 mieszkań:

- Nr 1 o powierzchni użytkowej 38,4m²
- Nr 2 o powierzchni użytkowej 48,8m²
- Nr 3 o powierzchni użytkowej 48,80m²
- Nr 4 o powierzchni użytkowej 38,40m²
- Nr 5 o powierzchni użytkowej 30,00m²
- Nr 6 o powierzchni użytkowej 57,00m²
- Nr 7 o powierzchni użytkowej 57,00m²
- Nr 8 o powierzchni użytkowej 30,00m²

Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową i kanalizacyjną. Ogrzewanie indywidualne.

Wyżej wymienione budynki mają wiek powyżej 30 lat. W wyniku długoletniego użytkowania budynki ulegają normalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków finansowych na usuwanie stwierdzonych wad i usterek.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Budynki liczą wiek powyżej 30 lat i dlatego ich stan techniczny wymaga

ponoszenia znacznych kosztów na wykonanie remontów. Do zasadniczych prac remontowych które należy wykonać w zasobie mieszkaniowym Gminy należy w następujących budynkach:

- w budynku w Kuścińcach nr 27 malowanie klatki schodowej, naprawa pokrycia dachowego, wymiana drzwi do piwnicy, naprawa pokrywy zbiornika na nieczystości płynne.
- w budynku przy ul. Sokolskiej 72 w Kuźnicy naprawa drzwi wejściowych zewnętrznych do lokalu nr 1 i 2.
- w budynku w Łosośnie Wielkiej 26 – badanie instalacji elektrycznej,
- w budynku w Nowodziele – badanie instalacji elektrycznej i odgromowej, naprawa pokrycia dachowego,
- w budynku w Starowlanach 17A – badanie instalacji elektrycznej,
- w budynku w Pawłowiczach 26 – badanie instalacji elektrycznej,
- w budynku w Ośrodku Zdrowia w Kuźnicy przy ul. Sokolskiej 41 – badanie instalacji elektrycznej i odgromowej,

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Ewentualne pozyskanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń lub budynków o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy. Wykaz nakładów finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Kuźnica w latach 2011 – 2015: 2011 rok 10 000 zł, 2012 rok 12 000 zł, 2013 rok 15 000 zł, 2014 rok 20 000 zł, 2015 rok 25 000 zł

Rozdział 3

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może odbywać się w miarę potrzeb i będzie dokonywana na wniosek najemcy lub w trybie przetargu publicznego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4

Polityka czynszowa

Przychody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Czynsze powinny pokrywać nie

tylko koszty utrzymania bieżącego ale zapewnić środki na remonty. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających te stawki w % w stosunku do stawki bazowej. Za brak urządzeń technicznych:

- centralne ogrzewania 15%
- ciepła woda użytkowa 15%
- instalacja wodociągowa 15%
- instalacja kanalizacyjna 15%

Za mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki 5%. Za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego 5%. W przypadku występowania kilku czynników obniżających wysokość czynszu, wskaźniki podlegają sumowaniu, jednakże łączna obniżka czynszu nie może być większa niż 50%. Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających te stawki. Podwyższenie czynszu nie może następować częściej niż co 6 miesięcy. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. W najbliższym czasie należy podwyższyć czynsze do poziomu pokrywającego koszty eksploatacji i remontów budynków. Najemcy obowiązani są do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu. Najemcy mieszkający w budynkach wyposażonych w zbiorniki na nieczystości płynne, oprócz czynszu pokrywają rzeczywiste koszty opróżniania zbiornika wyliczane według wskazań wodomierza. Najemcy nie posiadający zainstalowanych wodomierzy będą rozliczani według normy zużycia wody na osobę zameldowaną w lokalu. Energia elektryczna w budynkach posiadających zainstalowane odrębne liczniki energii elektrycznej do oświetlania klatek schodowych będzie rozliczana miesięcznie proporcjonalnie na każdy lokal zamieszkały z otrzymanej faktury za zużycie energii. Czynsz najmu i inne opłaty niezależne za lokale mieszkalne płacone są z góry do 10 każdego miesiąca na wskazany przez zarządcę rachunek bankowy, za wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

Rozdział 5

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W latach 2011 – 2015 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,

Planuje się, że w latach 2011-2015 koszty najmu z tytułu opłat za czynsz będą osiągać maksymalny dopuszczalny przez w/w ustawę poziom. Dzięki temu uzyska się większe wpływy, które przeznaczać się będzie regularnie na wszelkie bieżące remonty i modernizację gminnych lokali mieszkalnych.

Rozdział 6

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

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Gmina realizuje nakreślone przez ustawę zadania głównie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. W okresie objętym programem nie przewiduje się potrzeby zapewnienia lokali zamiennych najemcom remontowanych budynków i lokali

Rozdział 7

W sprawach nieuregulowanych w programie obowiązuje ustawa 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 póź. zm.).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KUŹNICA
mgr Bohdan Garkowski
Przewodniczący Rady
Gminy Kuźnica
mgr Bohdan Garkowski

