

**UCHWAŁA NR XXIV/193/09
RADY GMINY DĄBRÓWNO
z dnia 27 lutego 2009 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2009-2013.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm./ oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity z 2005 roku Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./ **RADA GMINY DĄBRÓWNO u c h w a l a**, co następuje :

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2009 – 2013, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Jacek Werman

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXIV/193/09
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 27 lutego 2009 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2009-2013.**

Ustawa 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, z późn. zm./ nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzania podwyżek stawek czynszu. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych. Kluczowym aspektem programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Jacek Herman

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DĄBRÓWNO NA LATA 2009-2013.

I. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrówno

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale będące własnością Gminy Dąbrówno i liczy aktualnie 28 lokali mieszkalnych (w tym 1 lokal socjalny) o łącznej powierzchni użytkowej 1.281,38 m² znajdujące się w następujących miejscowościach:

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²
1	Elgnowo	5	284,10
2	Dąbrowa	1	43,20
3	Marwałd	6	297,60
4	Osiekowo	3	120,31
5	Bartki	1	32,00
6	Samin	1	74,58
7	Dąbrówno	11	429,59

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów Gminy Dąbrówno. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów. Przewiduje się na lata 2009 – 2013 jedynie bieżące naprawy konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, w szczególności będą to:

- a) wymiana instalacji elektrycznych,
- b) remonty blacharsko-dekarskie,
- c) wymiana stolarki okiennej.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2013.

W latach 2009-2013 planuje się sprzedaż 12 lokali mieszkalnych, po 2-3 lokale w każdym roku. W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm./.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalana jest wg zasad wymienionych poniżej.

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania., w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
2. Ustalenie stawek czynszu:
 - a) wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Dąbrówno,
 - b) podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.
3. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:
 - a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
 - b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.
4. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu:
 - a) obniżające:
 - brak WC w lokalu – obniżka o 5%,
 - brak łazienki – obniżka o 5%,
 - brak kuchni – obniżka o 5%,
 - lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – obniżka o 5%,
 - lokal mieszkalny bez urządzeń wodociągowych – obniżka o 5%,
 - w zależności od położenia miejscowości i tak:
 - Jakubowo, Stare Miasto, Osiekowo, Okrągłe, Łogdowo, Jagodziny, Fiugajki, Klonówko, Odmy, Bartki, Płachawy, Ostrowite, Tułodział Kolonia, Lewańd Wielki Kolonia, Elgnowo Kolonia – obniżka o 40%,

- Wierzbica, Gardyny, Saminek, Dąbrowa – obniżka o 30%,
- Leszcz, Kalbornia, Elgnowo, Lewaład Wielki, Tułodziad, Wądryń, Brzeźno Maz. – obniżka o 20%,
- Marwaład, Samin – obniżka o 10%

b) podwyższające:

- centralne ogrzewanie wykonane na koszt wynajmującego – podwyższenie o 5%,
 - lokal wyposażony w WC – podwyższenie o 5%,
 - lokal z pomieszczeniem na łazienkę i WC – podwyższenie o 5%,
 - instalacja wodociągowa w lokalu – podwyższenie o 5%,
 - instalacja kanalizacyjna w lokalu – podwyższenie o 5%,
 - za sprzątnięcie klatek schodowych – podwyższenie o 5%,
5. Regulacja czynszu za używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.
 6. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową określa zarządzenie Wójta Gminy Dąbrówno.
 7. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zarządzane aktualnie przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dąbrównie oraz przez Gminę Dąbrówno, ale przewiduje się w kolejnych latach /w miarę dokonywanej sprzedaży lokali mieszkalnych/, że zarząd lokali będzie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji Programu będą:

- a) środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Dąbrówno uchwalanych na lata 2009 – 2013,
- b) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (czynsze najmu, opłaty związane z bieżącym utrzymaniem lokali),
- c) środki ze sprzedaży lokali,
- d) dotacje z budżetu Państwa jako dofinansowanie zadań własnych,
- e) dochody z darowizn otrzymanych przez Gminę Dąbrówno.

Dlatego też przyjęto za zasadne, aby koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane były głównie wpływami uzyskiwanymi z czynszów najmu lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami, planowane są w następujący sposób:

- 2009 rok – 10.000,00 zł,
- 2010 rok – 10.000,00 zł,
- 2011 rok – 8.000,00 zł,
- 2012 rok – 8.000,00 zł,
- 2013 rok – 7.000,00 zł