

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2011 – 2016.

Rozdział I **Zasady ogólne**

- § 1. 1. Uchwalony program ustala się na lata 2011-2016 na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).
2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Janowiec Kościelny w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II **Zasób mieszkaniowy Gminy Janowiec Kościelny**

- § 2. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Janowiec Kościelny.

1. Gmina obecnie posiadała 23 lokale mieszkalne (załącznik nr 1), w tym:
- budynki (mieszkania samodzielne) - 3 szt.
 - wydzielone mieszkania w budynkach publicznych - 5 szt.
 - mieszkania w budynkach wielorodzinnych - 14 szt.
- w tym mieszkania:
- 1 pokojowe - 3 szt.
 - 2 pokojowe - 5 szt.
 - 3 pokojowe - 6 szt.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 742,86 m².
3. Gmina nie posiada lokali socjalnych.
W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.
4. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:
- 1 lokal wymaga remontu kapitalnego
 - 4 lokale wymagają remontu gruntownego
 - 7 lokali wymaga remontu bieżącego
 - 1 lokal w stanie surowym

Stan techniczny pozostałych lokali można uznać za dobry.

Rozdział III **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego budynków i lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Janowiec Kościelny.**

- § 3. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Janowiec Kościelny będzie się zmieniać w miarę sprzedaży lokali i budynków.
2. W latach 2011-2016 Gmina Janowiec Kościelny nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych ze względu na brak środków w budżecie gminy.
3. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Janowiec Kościelny przedstawia załącznik nr 2.
4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić poprzez duże zaangażowanie nakładów finansowych na remonty i modernizacje budynków i lokali.

5. Gmina Janowiec Kościelny w latach 2011-2016 prowadzi będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział IV

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

- § 4. 1. Analiza potrzeb remontowych:
- remonty bieżące, kapitalne i modernizacje wyznaczane są przez stan techniczny zasobów, w tym jego wiek i stopień zużycia,
 - większość budynków wymaga modernizacji w celu przystosowania do współczesnych potrzeb mieszkańców,
 - priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie lokatorom bezpieczeństwa użytkowania budynków, dlatego w pierwszej kolejności należy prowadzić następujące prace:
 - naprawa dachu - 3 budynki
 - przebudowa pieców kaflowych - 1 lokal
 - wymiana instalacji elektrycznej - 10 lokali
 - naprawa elewacji - 1 budynek
 - wymiana stolarki okiennej - 7 lokali
 - wykonanie przyłącza i instalacji kanalizacyjnej - 2 budynki
 - wykonanie przyłącza i instalacji wodociągowej - 2 lokale
2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali.

- § 5. 1. W latach 2011 – 2016 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.
2. Planowana sprzedaż w kolejnych latach:
- 2011 - 1 lokal
 - 2012 - 3 lokale
 - 2013 - 2 lokale
 - 2014 - 2 lokale
 - 2015 - 2 lokale
 - 2016 - 1 lokal
3. Sprzedaż lokali znajdujących się w obiektach po byłych szkołach zależna jest od sprzedaży tych nieruchomości.
4. Wykonanie planu sprzedaży zależy od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.

- § 6. 1. W lokalach będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Janowiec Kościelny stawki czynszu ustala się za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową tj. wyposażenie techniczne budynków i ich stan,
2. stawki czynszu ustala Wójt Gminy w oparciu o uchwałę Rady Gminy Janowiec Kościelny zatwierdzającą „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2011-2016”,

3. podwyższenie stawki czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela lokalu, nie może być dokonywane częściej niż raz w roku, a podwyżka czynszu nie może być większa niż 10%,
4. obecna stawka czynszu wynosi 1,65 zł/m²
5. czynniki wpływające na wysokość czynszu:
 - 1) obniżki:
 - brak piwnic - o 5%
 - brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - o 5%
 - brak łazienki i wc w lokalu - o 5%
 - lokal położony na strychu lub w suterenie - o 5%
 - lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki - o 50%
 - 2) zwwyżki:
 - ogrzewanie z centralnej sieci grzewczej - o 5%
 - lokal położony w budynku jednorodzinym - o 5%
 - 3) suma obniżek nie może przekroczyć 50% wartości stawki bazowej czynszu
 - 4) suma podwyżek nie może przekroczyć 50% wartości stawki bazowej czynszu.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu Gminy

§ 7. 1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Kościelny zajmuje się Samorządowy Zakład Gospodarki Komunalnej w Janowcu Kościelnym.

2. Zakład prowadzi:
- ewidencję lokali,
 - dokumentację związaną z najmem lokali,
 - obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu lokalu,
 - dokonuje niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- § 8.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki pieniężne:
- przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
 - uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy: czynsze z tytułu najmu, opłaty eksploatacyjne,
 - dotacje celowe dla Zakładu Gospodarki Komunalnej.

Rozdział IX

Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach

§ 9. 1. Planowane wydatki są głównie kosztami bieżącej eksploatacji.

Lata	- 2011 - 22.000 zł
	- 2012 - 22.000 zł
	- 2013 - 20.000 zł
	- 2014 - 18.000 zł
	- 2015 - 16.000 zł
	- 2016 - 16.000 zł

Bieżąca eksploatacja to przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominowych, opłata za energię części wspólnych.

Rozdział X

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- § 10. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:
- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu:
 - wynajem osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - osobom, których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - osobom, których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
 - podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
 - o pozbawionych mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych,
 - o z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
 - o z budynków przeznaczonych do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - o z budynków gminnych przeznaczonych do przebudowy i modernizacji,
 - 2) wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80m² za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu,
 - 3) sprzedaż lokali.

Załącznik nr 1
Lokale mieszkalne

L. p.	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Ilość izb (pokoje + kuchnia)
1.	Napierki 33	50	2p + k
2.	Napierki 52	48,72	2p + k
3.	Napierki 52	41,47	1p + k
4.	Napierki 52	45,2	2p + k
5.	Napierki 52	46,86	2p + k
6.	Napierki 52	23,7	1p
7.	Grabowo Leśne	62,82	3p + k
8.	Grabowo Leśne	72,75	3p + k
9.	Waśniewo 4a	69,79	3p + k
10.	Waśniewo 4a	69,09	3p + k
11.	Waśniewo 4a	69,09	3p + k
12.	Wiłunie 15	51,28	2p + k
13.	Wiłunie 15	28,42	1p + k
14.	Nowa Wieś Wielka	63,76	3p + k

Załącznik nr 2

Budynki gospodarcze

L. p.	Położenie budynku	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Napierki	23,5
2.	Napierki	10,5
3.	Napierki	45,6
4.	Grabowo Leśne	96,9
5.	Nowa Wieś Wielka	53
6.	Wiłunie	24
7.	Wiłunie	24
8.	Napierki	132

PRZEWODNICZĄCY P.W.S.
Tomasz Zdrzewski

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr IX/70/11
Rady Gminy Janowiec Kościelny
z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Ustawodawca w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz.266; ze zm.) nałożył na gminy 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 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi dalej główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych.

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowiąc będą podstawę do działania w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego.

Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Kościelny.

Opracował:
L. J.


PRZEWODNICZĄCY R:DV
Tomasz Załrzewski