

UCHWAŁA Nr XVIII/93/07
RADY MIASTA I GMINY DOLSK
z dnia 28 grudnia 2007 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Dolsk na lata 2008 - 2012**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹) w związku z 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. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.²) Rada Miasta i Gminy Dolsk uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dolsk na lata 2008 – 2012

- I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.**
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**
- III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**
- VII. Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz.1271, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk.

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco :

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata				
			2008	2009	2010	2011	2012
1.	Ilość budynków :	szt.					
	- mieszkalnych		14	12	10	9	9
	- użyteczności publicznej		6	6	6	6	6
2.	Ilość lokali :	szt.	54	50	48	44	44
	- socjalnych		0	0	0	0	0
	- pozostałych mieszkalnych		54	50	48	44	44
3.	Powierzchnia lokali	m ²	2706.93	2541,16	2440,74	2244,59	2244,59

Lata 2008 - 2012 określają stan zasobu mieszkaniowego na początek danego roku.

Aktualnie w zasobie gminy znajduje się 14 budynków mieszkalnych, w skład których wchodzi 46 lokali mieszkalnych oraz 6 budynków użyteczności publicznej, gdzie zostało wydzielonych 8 lokali mieszkalnych.

2. Prognoza wskazuje na zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkań w wyniku wykupu lokali przez dotychczasowych najemców.

Nie przewiduje się rozbiórki budynków mieszkalnych.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

1. Komunalne zasoby mieszkaniowe to budownictwo w większości stare, które wymaga odpowiednich nakładów konserwacyjnych oraz remontów okresowych.

2. Podstawowe potrzeby remontowe w okresie najbliższych pięciu lat to:

- wymiana pokryć dachowych 3 budynki,
- naprawa pokryć dachowych 2 budynki,
- naprawa elewacji budynków 2 budynki,
- wymiana okien 16 lokali,
- wymiana podłóg 10 lokali.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W najbliższych 5-ciu latach planowana jest sprzedaż następujących lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym w skład, których wchodzi jeden lokal mieszkalny.

1. Lokale mieszkalne – miasto Dolsk:

- ul. Kościańska 1A (1 lokal),
- ul. Kościańska 5 (1 lokal),
- ul. Gostyńskie Przedmieście 33 (4 lokale).

2. Lokale mieszkalne – wieś:

- Ostrowieczno 34 (1 lokal),
- Nowieczek 32 (3 lokale).

Lokale mieszkalne i nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym w skład, którego wchodzi jeden lokal mieszkalny będą sprzedawane na rzecz dotychczasowych najemców drogą przetargową.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stosownie do postanowień art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.²), organem właściwym do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Podstawą do ustalania podwyżek czynszu na rok 2008 i kolejne lata jest stawka bazowa czynszu obowiązująca w dniu, w którym podwyższenie czynszu ma nastąpić.

3. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o :

- 50 % jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
- 25% jeżeli roczna wysokość czynszu jest większa niż 1% wartości odtworzeniowej,
- 15% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

Dane o wzroście cen towarów i usług są podawane w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

4. Z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych pobierane będą czynsze.

5. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (opłaty za energię elektryczną od tych pomieszczeń).

6. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela w szczególności opłat za dostawę do lokalu:

- energii elektrycznej,
- wody,
- gazu,

oraz odbiór z lokalu:

- nieczystości stałych,
- nieczystości płynnych,

Opłaty obowiązują w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą usługi.

7. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu dla ustalenia stawki czynszu:

- bez CO / z kotłowni lub ciepłowni / 10%,
- bez instalacji kanalizacyjnej 10% .

8. Łączna wysokość obniżek, o których mowa w pkt. 7 nie może być wyższa niż wysokość czynszu za 1 m² najmu lokalu socjalnego.

9. Najemcy lokali, którzy przed wejściem w życie uchwały dokonali za pisemną zgodą wynajmującego na własny koszt ulepszeń w zajmowanym lokalu mających wpływ na wysokość czynszu, opłacają czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.

10. Przepis pkt. 9 ma również zastosowanie dla najemców, którzy za pisemną zgodą wynajmującego dokonują ulepszeń po wejściu w życie niniejszej uchwały.

11. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

12. Przez powierzchnię użytkową lokalu z zastrzeżeniem pkt. 11 należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

13. Na wielkość powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego składa się suma powierzchni użytkowej pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w pkt. 11 i pkt. 12.

14. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

15. Podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

16. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie z wyjątkiem sytuacji zastrzeżonych w ustawie, o której mowa wyżej.

17. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca z wyjątkiem podatków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

18. Wynajmujący lokal podwyższa czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

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

1. Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk należy do Zakładu Gospodarki Komunalnej w Dolsku na podstawie uchwały Nr XII/63/95 Rady Miasta i Gminy w Dolsku z dnia 22 sierpnia 1995r. w sprawie zatwierdzenia statutu Zakładu Gospodarki Komunalnej w Dolsku.

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej (głównie szkoły) na terenie gminy Dolsk administrowane są przez dyrektorów szkół.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z dwóch podstawowych źródeł :

- z czynszów
- z dotacji z budżetu gminy

2. W nieruchomościach stanowiących współwłasności gminy i osób fizycznych, źródłem finansowania remontów budynków jest fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

VII. Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata				
			2008	2009	2010	2011	2012
1.	PRZYCHODY		60	59	58	58	58
	- z czynszu	tys. zł	47	46	46	46	46
	- z dotacji		13	13	13	13	13
2.	WYDATKI		66	59	58	58	58
	- zarząd	tys. zł	18	18	18	18	18
	- eksploatacja		15	16	16	16	16
	- remonty		27	25	24	24	24

Przy szacunku przychodów z czynszów przyjęto prognozę inflacji rocznie o 5%, co wskazuje na planowany niewielki wzrost przychodu.

Realny zakres prac w zakresie remontów mieszkań określany będzie w corocznie uchwalanych budżetach.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dolsk.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Dolsk

Zbigniew Kierkowski