

U C H W A Ł A Nr XV/65/07
RADY GMINY MOKRSKO
z dnia 28 grudnia 2007 r.

w sprawie: **Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Na podstawie art. 18, ust.2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003r. 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) oraz 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 2006r. Nr 86 poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167 poz.1193, Nr 249 poz.1833, z 2007r. Nr 128 poz 902, Nr 173 poz.1218), Rada Gminy w Mokrsku uchwała, co następuje:

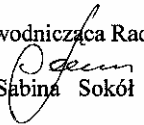
§ 1. Ustala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mokrsko.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Gminy Nr XXIX/198/02 z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy


Sabina Sokół

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XV/65/07
Rady Gminy Mokrsko
z dnia 28 grudnia 2007 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MOKRSKO NA LATA 2007 – 2011

Spis treści

- I.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mokrsko
 - 1.** Wielkość zasobu mieszkaniowego
 - 2.** Prognoza stanu zasobów na lata 2007-2011

- II.** Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata
 - 1.** Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji
 - 2.** Prognoza wysokości wydatków na remont i modernizację w latach 2007-2011

- III.** Zasady polityki czynszowej.

- IV.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- V.** Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- VI.** Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Mokrsko.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy gminy Mokrsko składa się z 20 lokali mieszkalnych położonych w miejscowościach: Mokrsko, Ożarów i Brzeziny.

Szczegółowy wykaz lokali przedstawia tabela.

Tabela 1

Lp.	Adres	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Wyposażenie techniczne				
			woda.	kanliz.	c.o.	c.w.	szambo
1	Mokrsko 279	65,90 m ²	+	-	+	+	-
2	Mokrsko 279	49,54 m ²	+	-	-	-	-
3	Mokrsko 273A	52,00 m ²	+	+	+	+	+
4	Mokrsko 273A	52,00 m ²	+	+	+	+	+
5	Mokrsko 233	61,00 m ²	+	+	+	+	+
6	Mokrsko 233	49,00 m ²	+	+	+	+	+
7	Mokrsko 233	47,00 m ²	+	+	+	+	+
8	Mokrsko 233	55,62 m ²	+	+	+	+	+
9	Ożarów 1	72,00 m ²	+	+	+	+	+
10	Ożarów 1	49,00 m ²	+	+	+	+	+
11	Ożarów 1	47,00 m ²	+	+	+	+	+
12	Ożarów 7	23,00 m ²	+	-	-	-	-
13	Ożarów 7	20,00 m ²	+	-	-	-	-
14	Ożarów 7	50,00 m ²	+	-	-	-	-
15	Ożarów 21	39,25 m ²	+	+	-	-	+
16	Ożarów 149	80,71 m ²	+	+	+	+	+
17	Ożarów 149	62,56 m ²	+	+	+	+	+
18	Ożarów 149	61,61 m ²	+	+	+	+	+
19	Ożarów 149	78,90 m ²	+	+	+	+	+
20	Brzeziny 7	42,00 m ²	+	+	-	-	+
Razem		1 058,09 m²					

2. Prognoza stanu zasobów na lata 2007 – 2011

W 2008 roku planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy Mokrsko o jeden lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku po byłym Komisariacie Policji w Mokrsku, o powierzchni użytkowej 45,86 m².

W okresie objętym programem planowana jest również sprzedaż czterech lokali mieszkalnych, znajdujących się w miejscowości Ożarów 149 oraz dwóch lokali w miejscowości Mokrsko 279 o łącznej powierzchni 399,22 m².

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

1. Jak wynika z oględzin zasobów mieszkaniowych jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków zasobu gminy Mokrsko wykazuje konieczność wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych w budynkach nr 233 i 273A w Mokrsku oraz w budynkach nr 1 i 21 w Ożarowie.

W budynku nr 279 w Mokrsku zachodzi konieczność budowy kanalizacji z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiornika bezodpływowego lub do sieci kanalizacyjnej.

W budynku nr 233 w Mokrsku konieczna jest wymiana pieca centralnego ogrzewania i wykonanie termomodernizacji.

Budynek nr 1 w miejscowości Ożarów wymaga wymiany stolarki okiennej oraz docieplenia ścian i stropodachu.

Lokale mieszkalne w budynku nr 7 w Ożarowie wymagają remontu więźby dachowej, zmiany pokrycia dechowego, wymiany rynien i rur spustowych oraz okien u wszystkich lokatorów.

Lokal mieszkalny w Brzezinach wymaga remontu dachu i wymiany części okien, uzasadnione jest również założenie centralnego ogrzewania.

Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2007 – 2011, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie m.in. wskutek wykonania wyżej wymienionych remontów i modernizacji. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

2. Prognoza wysokości wydatków na remont i modernizację w latach 2007-2011

Tabela 2

L.P	Rodzaj robót	2007	2008	2009	2010	2011	Razem
		w tys. zł.					
1	Wymiana okien	1 500,00	23 000,00	16 000,00	3 000,00	-	43 500,00
2	Centralne ogrzewanie	15 000,00	-	-	6 000,00	-	21 000,00
3	Budowa szamba	-	3 000,00	-	-	-	3 000,00
4	Remont pokrycia dachowego	-	-	20 000,00	8 000,00	-	28 000,00
5	Wymiana pieca c.o.	-	-	60 000,00	-	-	60 000,00
6	Termomodernizacja	-	-	200 000,00	-	-	200 000,00
7	Bieżące remonty	1 000,00	4 000,00	4 000,00	5 000,00	5 000,00	19 000,00
	Razem	17 500,00	30 000,00	300 000,00	22 000,00	5 000,00	374 500,00

3. Szczegółowy zakres planowanych remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 3

Tabela 3

Lp.	Adres	Powierzchnia	LATA				
			2007	2008	2009	2010	2011
1	Mokrsko 279	65,90 m ²	wykonanie indywidualnego centralnego ogrzewania	budowa szamba lub podłączenia do sieci kanalizacyjnej	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
2	Mokrsko 279	49,54 m ²	bieżące remonty				
3	Mokrsko 273A	52,00 m ²	wykonanie indywidualnego centralnego ogrzewania	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
4	Mokrsko 273A	52,00 m ²		wymiana okien			
5	Mokrsko 233	61,00 m ²	bieżące remonty	wymiana okien	wymiana pieca centralnego ogrzewania + termomodernizacja	bieżące remonty	bieżące remonty
6	Mokrsko 233	49,00 m ²					
7	Mokrsko 233	47,00 m ²					
8	Mokrsko 233	55,62 m ²					
9	Ożarów 1	72,00 m ²	bieżące remonty	bieżące remonty	wymiana okien + termomodernizacja	bieżące remonty	bieżące remonty
10	Ożarów 1	49,00 m ²					
11	Ożarów 1	47,00 m ²					
12	Ożarów 7	23,00 m ²	bieżące remonty	bieżące remonty	remont więźby dachowej, zmiana pokrycia dachowego	wymiana okien	bieżące remonty
13	Ożarów 7	20,00 m ²					
14	Ożarów 7	50,00 m ²					
15	Ożarów 21	39,25 m ²	bieżące remonty	bieżące remonty	wymiana okien	bieżące remonty	bieżące remonty
16	Ożarów 149	80,71 m ²	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
17	Ożarów 149	62,56 m ²					
18	Ożarów 149	61,61 m ²					
19	Ożarów 149	78,90 m ²					
20	Brzeziny 7	42,00 m ²	wymiana okien	wymiana okien	bieżące remonty	remont dachu	bieżące remonty
21	Mokrsko 269 B/2	45,86 m ²	-	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty

III. Zasady polityki czynszowej.

1. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i remontów, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
3. Stawki czynszu zgodnie z 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 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) ustala Wójt Gminy Mokrsko.
Stawka czynszu ustalona przez Wójta Gminy Mokrsko może ulec obniżeniu według poniższych zasad:

Tabela procentowej zniżki czynszu

Lp.	Stawka czynszu ulega obniżeniu, jeżeli lokal nie posiada n/w urządzeń:	% obniżki
1	Instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	20
2	Instalacji centralnego ogrzewania	10
3	Instalacji ciepłej wody	5
4	Łazienki i ubikacji	10
5	Stawka czynszu ulega obniżeniu z tytułu złego ogólnego stanu technicznego budynku, a lokale w nim są zagrzybione, ściany przemarzają	10

4. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, pomniejszony o procent wynikający z tabeli zmniejszających standard mieszkania określonych w tab. II.
5. Przez lokal mieszkalny standardowy rozumie się lokal mieszkalny wyposażony w następujące urządzenia:
 - centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
 - doprowadzona energia elektryczna i bieżąca zimna woda,
 - posiadający łazienkę i ubikację w obrębie lokalu.
6. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresoli, szaf, schodów w ścianach, pralni, suszarni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
7. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
8. Podwyżki czynszu i opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy z zachowaniem zasad określonych w art. 9, ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006r. Nr 86 poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167 poz.1193, Nr 249 poz.1833, z 2007r. Nr 128 poz 902, Nr 173 poz.1218).

9. Czynnosc ustalony Zarządzeniem Wójta Gminy wchodzi w życie po upływie 1 miesiąca od dnia podjęcia uchwały z początkiem następnego miesiąca.

IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach 2007 – 2011 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki budżetu gminy uchwalone na ten cel przez Radę Gminy.

Planuje się dodatkowo przeznaczyć część środków uzyskanych ze sprzedaży lokali gminnych na bieżące remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy Mokrsko.

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

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym dopuszcza się możliwość dokonywania zmian lokali pomiędzy lokatorami na ich wniosek, za pisemną zgodą Wójta Gminy Mokrsko.

VI. Zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Mokrsko zarządza Wójt Gminy Mokrsko poprzez zatrudnionych pracowników.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.