

UCHWAŁA NR XIV/108/12
Rady Gminy Kalinowo
z dnia 11 czerwca 2012 roku

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2012-2016 „**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 w związku z art.7 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.(Dz..U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591ze zmianami) oraz 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(Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zmianami)

Rada Gminy w Kalinowo uchwala, co następuje:

§ 1 Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2012-2016” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kalinowo.

§ 3 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Mieczysław Głębocki

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY KALINOWO NA LATA 2012-2016**

**Rozdział 1
Zasady ogólne.**

1. Uchwalony program ustala się na lata 2012-2016 na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.)
2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Kalinowo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.
Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Kalinowo**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Kalinowo.
2. Aktualnie Gmina Kalinowo posiada 17 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi : 838,66 m²
3. Gmina Kalinowo nie posiada lokali socjalnych.
4. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:
 - stan 4 lokali można uznać jako dobry
 - stan 9 lokali można uznać jako średni
 - stan 4 lokali można uznać jako niezadowolający
5. Aktualnie Gmina Kalinowo posiada 12 lokali użytkowych. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali wynosi: 579,43 m².

**Rozdział 3.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kalinowo.**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kalinowo, ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
2. Z uwagi na fakt, że w okresie 2012-2016 Gmina Kalinowo nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych, wielkość zasobu mieszkaniowego ulegnie znacznemu zmniejszeniu.
3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
4. Gmina Kalinowo w latach 2012-2016 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.
5. Ewentualne pozyskiwanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy, bądź poprzez

przyjmowanie lokali mieszkalnych od Agencji Nieruchomości Rolnych lub innych podmiotów.

Rozdział 4.

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

1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:
 - a) stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania;
 - b) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Kalinowo;
 - c) stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.
2. Stale wzrastająca liczba rodzin oczekujących na mieszkania wywołuje potrzebę pozyskania dodatkowej ilości lokali mieszkalnych.
3. Prognozowana liczba rodzin oczekujących na mieszkania każdego roku to około 5 rodzin.
4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych około 50 % ogólnego zasobu.
5. W skład prac remontowych wchodzi:
 - naprawa pokrycia dachu,
 - wymiana instalacji elektrycznej,
 - naprawa i wymiana stolarki okiennej,
 - naprawa systemów grzewczych,
 - naprawa elewacji zewnętrznych.
6. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Gmina Kalinowo dążyć będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może się odbywać w miarę potrzeb na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy i właściwymi przepisami

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę tj. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje lub czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną i c.o. – czynsz podwyższa się o 60%.
 - b) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną – czynsz podwyższa się o 20%.
 - c) lokal z instalacją wodociągową – czynsz podwyższa się o 10%.
3. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o. – czynsz obniża się o 60%.

- b) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej – czynsz obniża się o 20%.
- c) lokal bez instalacji wodociągowej – czynsz obniża się o 10%.
- 4. Czynsz lub inne opłaty za używanie lokali ustala Wójt.
- 5. Wójt może podwyższyć stawkę czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

Rozdział 7.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Kalinowo przy pomocy Urzędu Gminy. W urzędzie prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Koszty bieżącej eksploatacji lokali będą pokrywane z wpływów z czynszu najmu.
2. Koszty remontów i modernizacji lokali oraz budynków pokrywane będą ze środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy oraz pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.
3. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa tabela nr 1

Lata objęte programem	* Bieżąca eksploatacja w tys. zł	Remonty bieżące w tys. zł	Remonty kapitalne w tys. zł	Inwestycje w tys. zł	Razem
2012	10	15	-	-	25
2013	12	15	-	-	27
2014	14	20	50	-	84
2015	15	20	50	-	85
2016	15	20	-	-	35

4. * bieżąca eksploatacja- przeglądy techniczne /budowlane, elektryczne, kominiarskie/, czyszczenie przewodów kominowych, opłata za energię elektryczną w częściach wspólnych budynku.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo.

1. Przewiduje się możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami