

Uchwała Rady Nr XIII/79/07 z dnia 2007-10-25

w sprawie	w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.
Data wydania	2007-10-25
Numer	XIII/79/07

**Uchwała Nr XIII/79/07
Rady Gminy Radziłów
z dnia 25 października 2007r**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U. Z 2001 r Nr 142, poz. 1591; z 2002 r Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 120-3, z 2005 r Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r Nr 17, poz. 128) 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. Nr 71, poz. 733; z 2002 r Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383, z 2003 r nr 113, poz. 1069) uchwała się co następuje:

- § 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziłów na lata 2007-2011 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Mordasiewicz

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XIII/79/07
Rady Gminy Radziłów
z dnia 25 października 2007 r.**

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2007-2011.

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania lokalowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2006 r. nr 31, poz. 266).

Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych aby stworzyć szansę zaspokajania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

1. Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy.

- 1) Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Radziłów przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Stan techniczny		
	Sredni*	Dobry**	
Zły			14
Mieszkania ogółem	3	4	
Mieszkania socjalne	2	1	-
Mieszkania pozostałe	1	3	-

Wyszczególnienie	Stan techniczny		
Mieszkania związane ze stosunkiem pracy	-	0	14

* stan techniczny średni – w najbliższym czasie (2-3 lata) zachodzi potrzeba dokonania niezbędnego remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów wyposażenia lokalu.

** nie zachodzi potrzeba pilnego remontu do następnego przeglądu technicznego obiektów (5 lat)

- 2) Z zasobu mieszkaniowego gminy wyodrębniono jeden lokal socjalny o pow. 90 mkw w budynku byłej Szkoły Filialnej w Glinkach, (rok budowy 1930) oraz dwa lokale w budynku byłej szkoły filialnej w Rydzewie Szlacheckim o łącznej powierzchni 180 mkw (rok budowy 1968),
- 3) 14 mieszkań w budynkach komunalnych, zaliczono do lokali których najem związany jest ze stosunkiem pracy:
 - pięć lokali w budynku Szkoły Podstawowej w Radziłowie oddane do użytku w roku 1994, o łącznej powierzchni 295 mkw,
 - dwa lokale w budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie, o łącznej powierzchni 93 mkw, wybudowane w roku 1956 .
 - jeden lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Klimaszewnicy o pow. 56 mkw, rok budowy 1961
 - trzy lokale w budynku Posterunku Policji wybudowany w roku 1972
 - trzy lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Radziłowie o łącznej powierzchni 195,12 m²,
- 4) 4 mieszkania zaliczono do pozostałych
 - trzy lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Słuczu wybudowany w roku 1972 o łącznej powierzchni 110 mkw,
 - lokal w budynku byłej szkoły filialnej w Łojach Awissa o łącznej powierzchni 66,86 mkw. rok budowy 1965
- 5) W latach 2007 – 2012 nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych.
- 6) Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Lokale komunalne		
socjalne	ze stosunkiem pr.	pozostałe	
Liczba mieszkań ogółem	3	14	4
Wyposażone w wodę	1	14	4
Wyposażone w CO	-	14	3

*Stan techniczny lokali oraz ich wyposażenia zmieniać się będzie w miarę realizowania planu remontu budynków.

2. Zmiany w strukturze wyposażenia technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2007 – 2012.

- 1) Gmina Radziłów będzie kontynuowała podwyższenie stanu technicznego lokali między innymi w związku z rozwojem infrastruktury technicznej.
- 2) Zakres dokonywanych zmian w strukturze wyposażenia technicznego oraz w strukturze zasobów mieszkaniowych dostosowany będzie do zapotrzebowania na lokale socjalne.
- 3) W chwili obecnej lokal socjalny nie jest zamieszkały. Przewiduje się że w przypadku zapotrzebowania na lokale socjalne liczba ich będzie sukcesywnie wzrastała.

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

Gmina Radziłów będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków w których się one znajdują w zakresie na jaki pozwalały będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

W latach 2007 – 2012 będą potrzebne między innymi takie prace jak:

- remont dachu w budynku posterunku Policji,
- termomodernizacja budynku posterunku Policji
- termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Radziłowie
- włączenie lokalu w budynku Szkoły Podstawowej w Klimaszewnicy do oczyszczalni ścieków,
- wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod. - kan. w lokalu mieszkalnym budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie,

- remont lokali mieszkalnych w Rydzewie Szlacheckim i Glinkach i Łojach-Awissa a także w Słuczu.

4. Planowana sprzedaż lokali.

- 1) Gmina Radziłów w latach 2007 – 2012 nie planuje zbycia lokali mieszkalnych, ewentualna sprzedaż lokali, które okażą się zbędne do celów prawidłowego gospodarowania zasobami lokalowymi Gminy odbędzie się zgodnie z zasadami zawartymi w Uchwale Rady Gminy Radziłów Nr IX/44/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 2) W zasobie lokali komunalnych zachodzi potrzeba zwiększenia lokali socjalnych.

5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym opracowaniu potrzebna jest kumulacja środków finansowych z różnych źródeł .

Głównym założeniem powinno być dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, co oznacza, że środki uzyskane ze strefy mieszkaniowej powinny być przeznaczane na strefę mieszkaniową. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za wynajem lokali. Występującą różnicę pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy, ze środków preferencyjnych kredytów i dotacji z Unii Europejskiej .

Analizując koszty ponoszone na utrzymanie lokali mieszkalnych, oraz wpływy z czynszów za lokale zamieszkałe przewidyuje się, że na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2007 – 2012 należy zabezpieczyć w budżecie gminy kwotę minimum 2 miliony złotych.

6. Zasady polityki czynszowej.

Poważnym problemem zasobów mieszkaniowych gminy jest postępująca ich dekapitalizacja. Jedną z jej przyczyn jest zaniżony poziom czynszów. Przez wiele lat normą było ustalanie czynszów na niezmiennym poziomie.

Zaplanowane w poprzednim programie remonty w większości zostały zrealizowane.

W kolejnych budżetach nie przewidywano odpowiednich funduszy, a ponadto ostatnio występują zaległości w opłacaniu czynszów.

W najbliższym czasie należy zastosować politykę czynszu ekonomicznego, pokrywającego koszty eksploatacji i remontów budynków. Czynsz ustalany przez Wójta gminy powinien być nadal różnicowany w zależności od standardu mieszkania, przy jednoczesnym wspieraniu rodzin żyjących w niedostatku, dodatkami mieszkaniowymi.

Podstawowe zasady polityki czynszowej powinny uwzględniać następujące czynniki:

1. Wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych powinna być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty bieżącej eksploatacji oraz techniczne, podstawowe utrzymanie (konserwacja i bieżące remonty). Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu powinny być relacje kosztów, wydatków i wpływów.
2. Należy dążyć do tego aby coroczna zwwyżka czynszu pokrywała koszty inflacji i była tak kształtowana aby uwzględniała istotne czynniki mające wpływ na warunki zamieszkiwania.
3. W lokalach wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy wójt ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 31 czerwca 2001 r w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Z 2005r Nr 31, poz. 266 zpóźn. zm) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2006r o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 249, poz. 1833).
4. Zgodnie z art. 9 w.w. Ustawy podwyższenie czynszu nie może być dokonywaneczęściej niż co 6 miesięcy.
5. Obniżenie czynszu może następować tylko na zasadach określonych w art. 7 pkt. 2 – 11 ustawy z dnia 7 lutego 2005 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Podstawy ekonomiczne zarządzania powinno zapewniać się przede wszystkim przez:

- ustalanie stawek czvnshzowvch w sposób umożliwiaiaicv pokrcie poniesionvch kosztów bieżacvch eksploatacii oraz remontów bieżacvch

- wykonanie prac konserwacyjnych w sposób uniemożliwiający poniesienie poniesionych kosztów dotyczących eksploatacji oraz remontów dotyczących (konserwacja + naprawy);

- finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji.
- wykonanie termomoizolacyjnych budynków komunalnych przy pozyskiwaniu dotacji ze środków unijnych

8. Szacunkowa wysokość wydatków na remonty lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W celu poprawienia warunków mieszkaniowych oraz zmniejszenia wydatków ponoszonych na ogrzanie mieszkań niezbędna jest termomodernizacja budynków w których znajdują się lokale mieszkalne.

Szacunkowe zestawienie kosztów remontów i modernizacji

**podane poniżej zadania są jedynie przykładowe, ich realizacja i kolejność w dużej mierze zależy od środków przeznaczonych na te cele w budżecie gminy oraz pozyskanych środków z funduszy unijnych*

Rok	Lp	Nazwa zadania	Koszt realizacji	Udział środków gminy	Udział środków unijnych	Uwagi
2008	1	Remont dachu i wymiana stolarki w budynku posterunku Policji	250 tys. zł.	15 %	85 %	
	2	Termomodernizacja budynku posterunku Policji	250 tys. zł.	15 %	85 %	
	3	Remont budynku w Łojach Awissa	80 tys. zł.	60 %		Inne 40 %
	4	Termomodernizacja budynku w Słuczu	20 tys. zł.	100 %		
	5	Razem koszty	600 tys. zł.			
2009	1	Termomodernizacja lokali w budynku szkoły podstawowej w Radziłowie	20 tys. zł.	100 %		
	2	Wymiana kanalizacji sanitarnej w lokalu mieszkalnym w Klimaszewnicy	5 tys. zł.	100%		
	3	Razem koszty	25 tys. zł.			
2010	1	wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod. - kan. w lokalu mieszkalnym budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie.	30 tys. zł.	100 %		
	2	Razem koszty	30 tys. zł.			
2011	1	Remont lokali mieszkalnych w Rydzewie Szlacheckim	800 tys. zł.	15%	85 %	
	2	Remont lokali mieszkalnych w Glinkach	500 tys. zł.	15 %	85 %	
	3	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu w Klimaszewnicy	15 tys. zł.	100 %		
	4	Razem koszty	1315 tys. zł.			

9. Postanowienia końcowe.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r O ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Mordasiewicz

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Gminy Radziłów**

Wytwarzający/odpowiadający: **Łukasz Rutkowski**

Wprowadzający: **Łukasz Rutkowski**

Data wprowadzenia: **2008-03-27**

Data modyfikacji: **2008-03-27**

Opublikował: **Łukasz Rutkowski**

Data publikacji: **2008-03-27**