

UCHWAŁA NR XXI/283/ 2013
RADY GMINY DOBR CZ

z dnia 9 października 2013 r.

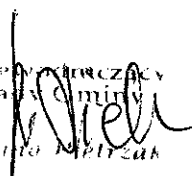
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrcz w latach 2013 - 2018

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 2013r. poz. 594 i 645) i 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 2005r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13, z 2011r. Nr 224, poz. 1342, z 2012r. poz. 951) Rada Gminy Dobrcz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrcz na lata 2013 - 2018 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrcz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.


Wójt Gminy Dobrcz
Rada Gminy Dobrcz
Piotr Dobrcz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrcz na lata 2013-2018

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrcz na lata 2013-2018 – zwany dalej WPGMZ 2013-2018 opracowano zgodnie z delegacją zawartą w art. 21 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mieszkaniowy Zasób Gminy Dobrcz – zwany dalej MZG – stanowią lokale stanowiące własność Gminy Dobrcz. Obecnie MZG tworzy 110 lokali o powierzchni 5.071 m². Standard lokalu określa się na podstawie wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania, wodociągu i kanalizacji.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego MZG w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

ROK	LOKALE MIESZKALNE		LOKALE SOCJALNE	
	Ilość lokali	Pu (m ²)	Ilość lokali	Pu (m ²)
2013	110	4.674	8	397
2014	104	4.279	8	397
2015	95	3.908	8	397
2016	90	3.645	8	397
2017	85	3.089	8	397
2018	80	2.864	8	397

Stan techniczny budynków i lokali będzie określany w protokołach przeglądów okresowych. Poprawa stanu technicznego będzie realizowana na podstawie szczegółowo opracowywanych planów remontów i modernizacji.

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

L.p.	Rodzaj robót	Wartość szacunkowa (tys. zł)					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	Elewacyjne	10	5	10	5	10	10
2	Stolarskie	5	10	5	10	5	10
3	Wod-kan	10	5	10	5	10	5

4	Zduńskie	5	10	5	10	5	10
5	Murarskie	10	5	10	5	10	5
6	Malarskie	10	10	5	10	5	10
7	Elektryczne	5	10	10	5	10	5
8	Dekarskie	10	5	10	10	5	10
9	Inne	5	10	5	10	10	5
OGÓŁEM		70	70	70	70	70	70

Kwoty zostały przyjęte orientacyjnie na podstawie analizy wartości remontów przeprowadzonych.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach (w tys. zł)

ROK	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość	7	8	7	8	4	-
Wartość	138	129	91	194	78	-

Prezentowane ilości i kwoty są orientacyjne. W pierwszej kolejności będzie brana pod uwagę sprzedaż lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych. Przyjęto orientacyjną średnią stawkę ze sprzedaży za 1 m² Pu lokalu.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Stawka czynszu będzie kalkulowana w odniesieniu do wartości odtworzeniowej lokali. Podwyżka w ciągu roku nie może przekroczyć wartości 3 % tego współczynnika. Ewentualna roczna podwyżka będzie również uwzględniać wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Obniżka czynszu następuje w 2 przypadkach zależnych od wyposażenia:

- 20 % jeżeli lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania,
- 50 % jeżeli lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, oraz urządzeń wodno-kanalizacyjnych.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład MZG oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania MZG w kolejnych latach

MZG jest zarządzany bezpośrednio przez Urząd Gminy Dobrcz. Zadanie jest wykonywane kompleksowo z uwzględnieniem stanu technicznego budynków, m.in. przeglądy okresowe, wizje lokalne, reagowanie na awarie i sytuacje kryzysowe. Protokoły z przeglądów są ewidencjonowane w książkach obiektów, które są prowadzone na podstawie Prawa budowlanego.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Utrzymanie MZG będzie finansowane z budżetu Gminy Dobrcz. Należy dążyć do utrzymania równowagi pomiędzy wpływami z czynszów, a nakładami umożliwiającymi utrzymanie MZG w odpowiednim stanie technicznym.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład MZG, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

L.p.	Rodzaj kosztów	Wartość szacunkowa (tys. zł)					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	Eksploatacja	20	20	20	20	20	20
2	Remonty	70	70	70	70	70	70
3	Inwestycje	50	50	50	50	50	50

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania MZG, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

Jeżeli warunki techniczne będą na to pozwalać niektóre lokale będą podlegały podziałowi lub scalaniu.

b) planowaną sprzedaż lokali

W celu poprawienia gospodarki MZG przewiduje się że sprzedaż lokali będzie następować w miarę możliwości najpierw w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina sukcesywnie będzie w tym celu opracowywać niezbędną dokumentację (m.in. operaty, uchwały)

Przewodniczący
Rady Gminy
Halina Potrzeba

Uzasadnienie

Właściwa gospodarka mieszkaniowa służy zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty i należy do zadań własnych gminy, a uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania jest ustawowym obowiązkiem. Dlatego Rada Gminy Dobrcz spełnia to zadanie zgodnie 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.

Przewodniczący
Rady Gminy
Hanna Pietrzak

