

**UCHWAŁA NR XXX/205/2012
RADY GMINY ELK**

z dnia 30 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Elk 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. 1591 ze 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 Elku uchwała, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Elk


Dariusz Kordyś

Załącznik do Uchwały Nr XXX/205/2012

Rady Gminy Elk

z dnia 30 marca 2012 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ELK NA LATA 2012 - 2016

Rozdział 1. Zasady ogólne.

§ 1. 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.).

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Elk w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Elk.

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Elk.

1. Aktualnie Gmina Elk posiada 32 lokale mieszkalne. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi: 1585,93m².

2. Aktualnie Gmina Elk posiada 10 lokali socjalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi: 330,50m².

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- stan 18 lokali można uznać jako dobry,
- stan 20 lokali można uznać jako średni,
- stan 4 lokali można uznać jako niezadowolający.

4. Aktualnie Gmina Elk posiada 9 lokali użytkowych. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali wynosi: 445,97 m².

Rozdział 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Elk, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Elk, ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

2. Z uwagi na fakt, że w okresie 2012-2016 Gmina Elk 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 Ełk w latach 2012-2016 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- 1) stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania;
- 2) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Ełk;
- 3) 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 20 rodzin.

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych około 70 % 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 Ełk dążyć będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych i gospodarczych w okresie objętym Programem będą przedstawiały się następująco:

- 1) 2012 rok - 2 (lokal mieszkalny i gospodarczy w Bajtkowie nr 8/2, budynek gospodarczy w Bajtkowie nr 8A).
- 2) 2013 rok – 2 (budynki gospodarcze w Borkach 1).
- 3) 2014 rok - 3 (lokal mieszkalny w Chrzanowie nr 6/2, lokal mieszkalny w Mostołtach nr 5/2 wraz z pomieszczeniem gospodarczym, lokal mieszkalny w Rymkach nr 8/1 wraz z pomieszczeniem gospodarczym).
- 4) 2015 – 3 (2 lokale mieszkalne w Chełchach nr 3/4 i nr 3/5 z pomieszczeniami gospodarczymi).
- 5) 2016 – 3 (lokal mieszkalny w Stradunach ul. Kajki 9/5 wraz z pomieszczeniem gospodarczym, lokal mieszkalny w Chojniaku 10/4 oraz lokal mieszkalny w Talusach 9/1).

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki czynszu.

§ 6. 1. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu, położenie budynku oraz położenie lokalu w budynku.

2. Czynsz obejmuje następujące wydatki ponoszone przez wynajmującego: koszty administracji, koszty konserwacji, koszty utrzymania powierzchni wspólnych w tym drobnych napraw i energii zużytej na tej części.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do płacenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od wynajmującego tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

4. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu będzie ulegać:

- a) zwiększeniu w przypadku dostawę ciepłej wody i centralnego ogrzewania do lokalu,
- b) zwiększeniu lub zmniejszeniu w zależności od wyposażenia lokalu w instalacje wodociągowe i urządzenia sanitarne.

5. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 2.50 zł.

6. Regulacje dotyczące warunków obniżania czynszu dla najemców o niskich dochodach:

- a) złożenie przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- b) nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w tabelach w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy,
- c) brak zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłat zaległości w ratach zawartego z podmiotem pełniący rolę wynajmującego,
- d) stawka czynszu najmu po zastosowania obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu za lokal wynajmowany, jako socjalny.

Rozdział 7.

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

§ 7. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Ełk 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. Prowadzona w latach poprzednich sprzedaż lokali komunalnych spowodowała powstanie Wspólnot Mieszkaniowych. Gmina Ełk, jako jedna ze współwłaścicieli w tych nieruchomościach, ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe automatycznie decydują o zarządzie nieruchomością wspólną, zlecając go uprawnionym osobom fizycznym lub prawnym.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,

- 2)uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy- czynszów za lokale mieszkalne w tym socjalne i użytkowe,
- 3)ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
- 4)inne środki.

Wysokość wydatków w latach 2012-2016 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne gminy Elk.

Lata objęte programem	Koszty w tys. zł.				Razem
	Bieżąca eksploatacja	Remonty bieżące	Remonty kapitalne	Inwestycje	
2012	40	65	-	-	105
2013	42	30	-	-	72
2014	44	30	-	-	74
2015	46	30	100	-	176
2016	50	30	-	-	80

Bieżąca eksploatacja- przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominiarskich, opłata za energię elektryczną w części wspólnych budynku.

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1)dotacje dla wspólnot mieszkaniowych wykonujących prace remontowe w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
- 2)sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Elk w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Ponadto przewiduje się kompleksowe działania mające na celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości, w tym racjonalne wykorzystanie energii.

Przewodniczący Rady
Gminy Elk



Dariusz Kordys