

Uchwała Nr 52/VIII/2011
Rady Gminy Białogard
z dnia 6 lipca 2011

w sprawie zmiany Uchwały nr VI/35/2011 Rady Gminy Białogard z dnia 5 maja 2011 r w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białogard na lata 2011 – 2015

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i nr 106, poz. 675) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3,poz.13) Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Zmienia się Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/35/2011 z dnia 5 maja 2011 w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białogard na lata 2011 – 2015, zwany dalej Programem, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białogard.

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

Załącznik 1
do uchwały Nr 52/VIII/2011
Rady Gminy Białogard
z dnia 6 lipca 2011 r.

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białogard
na lata 2011 – 2015**

1) w § 1:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

”1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Białogard. Strukturę lokali według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r przedstawia Tabela Nr 1.”,

b) po ustępie 1 dodaje się Tabelę Nr 1 w brzmieniu:

Tabela Nr 1

L.p	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy na 1 stycznia 2011
1.	Liczba lokali mieszkalnych bez lokali socjalnych	37
2.	Liczba lokali socjalnych	10
w tym:		
	Lokale socjalne w budynkach stanowiących w 100% własność gminy	10
3.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	47

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

”2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Prognozuje się utrzymanie stanu ilościowego komunalnych lokali mieszkalnych w sposób następujący:”,

- w roku 2011 utrzymanych zostanie 44 lokali mieszkalnych,
- w roku 2012 utrzymanych zostanie 42 lokali mieszkalnych,
- w roku 2013 utrzymanych zostanie 40 lokali mieszkalnych,
- w roku 2014 utrzymanych zostanie 40 lokali mieszkalnych,
- w roku 2015 utrzymanych zostanie 40 lokali mieszkalnych,

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

” Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych oraz wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r przedstawia Tabela Nr 2.”,

e) po ust. 4 dodaje się Tabelę Nr 2 w brzmieniu:

Tabela Nr2

Wyszczególnienie	Budynki Komunalne	W tym budynki stanowiące współwłasność osób fizycznych	Liczba budynków	Liczba lokali komunalnych w tych budynkach
	Liczba budynków	Liczba lokali ogółem w tym budynkach		
1	2	3	4	5
1. Stan techniczny budynków:				
- zły	5	1	5	5
- średni	9	14	9	16
- dobry	9	9	9	26
2. Wiek budynków				
- powojenny	3	-	3	19
- przedwojenny	20	60	20	28
3. Wyposażenie w instalacje				
-lokale podłączone do wiejskiej sieci wodociągowej	16	45	16	33
- lokale podłączone do wiejskiej sieci kanalizacyjnej	5	12	5	11
- lokale podłączone do zbiorników bezodpływowych	11	31	11	22
- lokale wyposażone w sieć instalacji c.o.	-	-	-	-
- lokale wyposażone w ogrzewanie piecowe własne etażowe	23	60	23	47

Przeciętne mieszkanie w zasobie komunalnym to lokale o powierzchni około 50 m² składające się z 2, 3 izb mieszkalnych. Większość budynków komunalnych podłączona jest do zbiorników bezodpływowych. Wszystkie lokale wyposażone są w ogrzewanie piecowe lub etażowe.

2) w § 2:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

” Z analizy potrzeb wynika, że wpływy z czynszów nie są wystarczające na sfinansowanie niezbędnych remontów. W latach 2011 – 2015 źródłem finansowania tych remontów będą środki z budżetu Gminy ustalone w rocznych planach finansowych oraz wpływy z czynszów.”.

b) dopisuje się ust. 3 w brzmieniu:

”Ustala się plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata zgodnie z tabelą nr 3.”,

Tabela Nr 3

Rok	Plan remontów
2011	- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej (m. Białogórzynko i Lulewice), - likwidacja zbiorników bezodpływowych po podłączeniu przyłączy kanalizacyjnych (m. Byszyno, Lulewice, Pustkowo, Redlino) - przestawienie piecy (m. Nawino kol.)
2012	- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej (m. Góry, Podwilcze), - wymiana instalacji elektrycznej (m. Nawino), - malowanie klatki schodowej (m. Nawino) - przestawienie piecy i przemurowanie kominów (m. Białogórzynko, Podwilcze.) - wykonanie izolacji pionowej fundamentów budynku (m. Pustkowo)
2013	- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej (m. Białogórzynko, Nawino), - wymiana - naprawa pokrycia dachowego (m. Rogowo), - przestawienie piecy (m. Rogowo, Nawino),
2014	- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej (m. Nawino), - wymiana instalacji elektrycznej (m. Rogowo), - przestawienie piecy i przemurowanie kominów(m. Rogowo, Nawino),
2015	- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej (m. Żelezno i Żelezno kol.), - wymiana instalacji elektrycznej (m. Rogowo), - przestawienie piecy i przemurowanie kominów (m. Żelezno kol.),

3) w § 4:

a) dopisuje się ust. 4 w brzmieniu:

”Podwyżki czynszu nie mogą przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.”,

b) dopisuje się ust. 5 w brzmieniu:

”Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.”,

c) dopisuje się ust. 6 w brzmieniu:

”W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

a) podwyższanie czynszu corocznie,

b) dążenie do ustalania czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.”,

d) dopisuje się ust. 7 w brzmieniu:

”Podwyższenie czynszu może nastąpić po uprzednim wypowiedzeniu wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.”,

e) dopisuje się ust. 8 w brzmieniu:

”Z tytułu najmu lokator oprócz czynszu ponosi dodatkowe opłaty w szczególności: za wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych.”,

f) dopisuje się ust. 9 w brzmieniu:

”Za nieterminowe wpłaty czynszu i pozostałe opłaty odpowiadają solidarnie z lokatorem wszystkie pełnoletnie stale zamieszkujące z nim osoby.”,

g) dopisuje się ust. 10 w brzmieniu:

”Termin płatności czynszu i opłat strony określają strony w umowie najmu.”,

h) dopisuje się ust. 11 w brzmieniu:

”Jeśli lokator opóźnia się z zapłatą czynszu oraz dodatkowych opłat wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.”,

4) w § 5:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

”Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Gmina. W imieniu Gminy obowiązki zarządzania zasobem wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej UG Białogard.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

”Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wykonywane są poniższe zadania:

1. Zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe,
2. Naliczanie i pobieranie czynszu i pozostałych opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
3. Dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
4. Wypowiadanie umów najmu z powodów wymienionych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. Protokolarne przekazywanie i przejmowanie lokali mieszkalnych,
6. Dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
7. Naprawę i wymianę instalacji wodociągowych, grzewczych, kanalizacyjnych i elektrycznych w zakresie należących do obowiązku Gminy,
8. Prowadzenie czynności egzekucyjnych względem najemców lokali pozostających w zwłóce z regulowaniem opłat,
9. Sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

5) zmienia się treść § 7:

a) § 7 otrzymuje brzmienie:

”W latach 2011-2015 przewiduje się wydatki na bieżące remonty, modernizacje i bieżącą eksploatację lokali i budynków mieszkalnych. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach przedstawia Tabela Nr 4.

Tabela Nr 4

Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011-2015.

Rok	Razem wydatki (zł)	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)
2011	31 000,00	10 000,00	21 000,00
2012	40 000,00	8 000,00	32 000,00
2013	31 000,00	9 000,00	22 000,00
2014	35 000,00	9 500,00	25 500,00
2015	38 000,00	9 000,00	29 000,00
Razem	175 000,00	45 500,00	129 500,00

Nie planuje się remontów i modernizacji, których wykonanie wymaga wykwaterowania najemcy do lokalu zastępczego.”,

6) w § 8:

a) wpisuje się treść w brzmieniu:

”W celu poprawy i racjonalnego wykorzystania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Białogard pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich uzyskaniu mieszkań poprzez:

- stworzenie dogodnych warunków wykupu mieszkań komunalnych,
- dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych, w których udział Gminy w częściach wspólnych jest niewielki.”,

7) Uchyła się Załącznik Nr 1 i Załącznik Nr 2 do Programu gospodarowania mieszkaniowym Gminy Białogard na lata 2011 – 2015 w Uchwale Nr VI/35/2011 Rady Gminy Białogard z dnia 5 maja 2011.

