

Uchwała Nr XXXV/234/2014
Rady Gminy w Przewozie
z dnia 27 lutego 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przewóz na lata 2014 - 2018.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r. poz. 150) uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przewóz na lata 2014 - 2018:

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy (stan na dzień 31 grudnia 2013 r.) będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Przewozie wynosi 22 lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.
2. W zasobach mieszkaniowych gminy znajdują się 3 lokale socjalne.
3. Stan lokali mieszkalnych w następnych latach będzie ulegał zmniejszeniu w związku z prowadzoną sprzedażą na rzecz najemców.
4. Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach 40 m².
5. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego waha się w granicach 25 m²

Rozdział 2

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

1. Obecny stan techniczny zasobu na podstawie analizy dokonanej przez zarządcę - Zakład Gospodarki Komunalnej w Przewozie wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych. 100 % zasobu to budynki przedwojenne o niskim standardzie technicznym.
2. Zgodnie z analizą potrzeb nie planuje się w latach 2014 - 2018 modernizacji, natomiast planuje się w tym okresie oprócz niezbędnych remontów bieżących wykonanie: robót ogólnobudowlanych, stolarki okiennej i drzwiowej, robót dekarских, instalacji wodno-kanalizacyjnej, malowanie klatek schodowych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Gminy w Przewozie Nr XXX/217/2006 z dnia 12 kwietnia 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali i domów jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Przewóz (z późniejszymi zmianami). Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.
2. Planuje się sprzedaż 30 % lokali mieszkalnych do roku 2018.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów

ze środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

2. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

a) czynniki podwyższające:

- lokal wyposażony w wc i łazienkę - 5 %,
- lokal wyposażony w co. - 10 %,

b) czynniki obniżające:

- brak łazienki i wc - 5%,
- brak ogrzewania - 5 %.

3. Czynniki podwyższające stosuje się gdy zarządca lub właściciel lokalu dokona na własny koszt ulepszenia podwyższającego standard mieszkania. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu, określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

4. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych, w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Nie stosuje się obniżek czynszów mieszkaniowych z tytułu niskich dochodów uzyskiwanych przez najemców lokali mieszkalnych.

6. Czynsz najmu płacony jest z dołu do 30 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły zmianę terminu i formę.

7. Podstawą kalkulowania stawki bazowej czynszu są koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększone o przewidywany stopień inflacji, a w szczególności:

- koszty zarządzania i administrowania,
- koszty konserwacji i technicznego utrzymania budynków,
- koszty remontów i usuwania awarii,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za energię elektryczną, przeglądy i ubezpieczenia nieruchomości.

Rozdział 5

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

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Przewozie.

W latach następnych - do 2018 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z czynszu.
2. Zestawienie wpływów z opłat czynszowych w kolejnych latach przedstawione jest w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Zestawienie wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty przedstawione jest w załączniku

nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane w oparciu o uchwałę Rady Gminy w Przewozie Nr XLV/243/98 z dnia 16 marca 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Przewóz.
2. Należy dążyć do planowania sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.
3. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobu, która będzie zabezpieczała niezbędną ilość w przyszłości lokali socjalnych.

Rozdział 9

Przepisy końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
2. Traci moc uchwała Nr XXII/134/2009 Rady Gminy w Przewozie z dnia 16 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przewóz na lata 2009 - 2013.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załącznik nr 1

Zestawienie wpływów z opłat czynszowych w kolejnych latach (w tys. zł):

TREŚĆ	2014	2015	2016	2017	2018
Czynsz mieszk.	27,0	25,0	23,0	21,0	20,0
Czynsz mieszk socjal.	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
w tym czynsz gosp.	3,0	2,9	2,6	2,4	2,1
RAZEM	30,5	28,4	26,1	23,9	22,6

Załącznik nr 2

Zestawienie wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (w tys. zł):

Koszty	2014	2015	2016	2017	2018
Stolarka drzewiowa	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
1 Stolarka okienna	5,0	6,0	6,0	5,0	4,5
Malowanie klatek schodowych	2,0	2,0	1,5	1,5	1,5
Instalacje wodnokanalizacyjne	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5
1 Roboty dekarские	6,0	5,0	5,0	4,0	4,0
1 Roboty ogólnobudowlane	9,0	7,0	6,0	5,5	5,5
Koszty bieżącej eksploatacji	5,0	5,0	4,5	4,5	4,0
Koszty administracyjne	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
OGÓŁEM	31,0	29,0	27,0	24,0	23,0