

UCHWAŁA Nr II/18/2012

**Rady Gminy w Markusach
z dnia 30 marca 2012 roku**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Markusy na lata 2012-2017”.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 w związku z art.7 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U z 1996r. Nr 13, poz.74 ze zm.) oraz na podstawie art.21 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005r Nr 31, poz. 266 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Markusy na lata 2012 – 2017” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markusy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Markusy.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MARKUSY NA LATA 2012-2017**

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2012-2017” zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markusy oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Markusy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

1. poprawa standardu technicznego zasobu budynków komunalnych,
2. wprowadzenie nowych zasad polityki czynszowej poprzez rozszerzenie katalogu obniżek czynszu,
3. kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy,
4. dążenie do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy poprzez usprawnienie procesu zamian lokali pomiędzy najemcami.

§ 3

Ilekróć mowa jest w niniejszym Programie o:

1. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Markusy,
2. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Markusy
3. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jedn.: Dz. U. z 2005r., nr 31poz. 266 z późn. zm./,
4. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
5. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markusy na lata 2012-2017,
6. budynku lub lokalu komunalnym- należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Markusy,
7. czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Markusy,
8. stawce bazowej czynszu- należy przez to rozumieć stawkę czynszu przez uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
9. dochodzie gospodarstwa domowego- należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. nr 71, poz. 734 z późn. zm./.

ROZDZIAŁ II

STAN OBECNY I PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MARKUSY

§ 1

Opracowany na okres 6 lat Program obejmuje niżej wymienione elementy:

1. Projektowana na lata 2012-2017 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

a) aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Markusy wynosi 72 lokale mieszkalne o pow. użytkowej 3583,20 m², przy czym wśród nich:

- 9 lokali znajduje się w budynkach jednorodzinnych, reszta w budynkach wielo mieszkaniowych

- nie ma lokali socjalnych,

b) stan techniczny lokali mieszkalnych: 8 lokali posiada bardzo dobry stan techniczny,

- 39 lokali posiada dobry stan techniczny,

- 12 budynków, w których znajduje się 25 lokali wymaga remontów bieżących / dotyczy to elementów budynku i poszczególnych lokali/

2. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Markusy wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

a) stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,

b) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Markusy,

c) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych

W okresie objętym Programem potrzeby w tym zakresie będą przedstawiały się w/g prognozy następująco:

2012 rok - 4 lokale mieszkalne

2013 rok - 3 lokale mieszkalne

2014 rok – 3 lokale mieszkalne

2015 rok - 4 lokale mieszkalne

2016 rok - 4 lokale mieszkalne

2017 rok - 5 lokali mieszkalnych.

§ 2

1. Z uwagi na przewidywaną bardzo trudną sytuację finansową Gminy Markusy w prognozowanym okresie, budowa nowych budynków komunalnych nie będzie możliwa.

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali przedstawia się następująco:

W okresie objętym Programem planuje się stopniową realizację robót w każdym roku w zakresie uzależnionym od posiadanych środków finansowych; zakres remontów będzie obejmował w pierwszej kolejności: naprawy pokryć dachowych i kominów, wymiany obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych, przestawienie pieców kaflowych, naprawy instalacji elektrycznej, naprawy i częściowe wymiany stolarki okiennej, malowanie klatek schodowych budynków wielorodzinnych.

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI Z ZASOBU KOMUNALNEGO GMINY MARKUSY W KOLEJNYCH LATACH

1. W latach 2012-2017 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Planowa sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie objętym Programem przedstawia się następująco:

- 2012 rok – 3 lokale mieszkalne
- 2013 rok – 4 lokale mieszkalne
- 2014 rok - 4 lokale mieszkalne
- 2015 rok – 4 lokale mieszkalne
- 2016 rok - 4 lokale mieszkalne
- 2017 rok - 4 lokale mieszkalne.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków przez najemców.

4. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trakcie funkcjonowania Programu będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby będą dokonywane zmiany.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Zasady polityki czynszowej:

a) stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie ustalona na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem wyposażenia lokalu wg zasad przedstawionych w poniższej tabeli:

Lp.	Opis lokalu (stan wyposażenia)	Stawka czynszu za 1 m² pow. użytkowej
1	Lokal mieszkalny z dostarczaną energią cieplną, inst. wod. -kan., łazienką z wc lub tylko wc	150 % stawki bazowej
2	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem co etażowym, inst. wod.-kan., łazienka z wc lub tylko wc	100 % stawki bazowej
3	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym, inst. wod., - kan., łazienka z wc lub tylko wc	80 % stawki bazowej
4	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym i inst. wod., - kan	70 % stawki bazowej
5	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym i inst. wodociągową	60 % stawki bazowej
6	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym bez urządzeń technicznych	50 % stawki bazowej

b. stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Markusy.

2. W celu uzyskania stawki czynszu na poziomie umożliwiającym pokrycie faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym i rozpoczęcia konieczności inwestowania w ten zasób, wprowadza się w latach 2012 – 2017 jednolitą stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych w wysokości **1%** ustalonego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jednak w przypadku gdy:

- a. wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,
- b. wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co najmniej 5 groszy, stawka ta ulega podwyższeniu.

3. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie mieszkaniowym gminy, o której mowa w ust.2 ustala się czynniki wpływające na poziom czynszu, określone w poniższej tabeli:

<i>Nr poz.</i>	<i>Czynniki wpływające na poziom czynszu</i>	<i>Zniżki / wyżki techniczne w stosunku do stawki bazowej</i>
1.	Lokal położony w budynku jednorodzinnym	+ 20%
2.	Lokal położony w budynku dwurodzinnym	+ 10%
3.	Budynek mieszkalny o konstrukcji drewnianej	- 20%

ROZDZIAŁ V SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU GMINY

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy :
lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez Gminę Markusy; w kolejnych latach w przypadku sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych zarząd wykonywany będzie przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W kolejnych latach funkcjonowania Programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy w tym okresie:

- a. środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem,
- b. dochody własne gminy,
- c. środki z innych składników majątkowych.

3. Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach Programu, przedstawia poniższa tabela:

Kolejne lata objęte Programem	Koszty w zł					
	Bieżącej eksploatacji	Remontów	Modernizacji	Zarządu nieruchomością	Inwestycje	Razem
2012	8.000	10.000	-	-	-	18.000
2013	10.000	15.000	-	-	-	25.000
2014	10.000	15.000	-	-	-	25.000
2015	10.000	15.000	-	-	-	25.000
2016	10.000	15.000	-	-	-	25.000
2017	10.000	15.000	-	-	-	25.000

