



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 13 czerwca 2014 r.

Poz. 2181

UCHWAŁA NR XL/263/14 RADY GMINY ADAMÓW

z dnia 16 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów na lata 2014 – 2019.

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 o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn.Dz.U. z 2014r. poz.150) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów na lata 2014-2019 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

§ 3. Uchyła się uchwałę Nr XXXVIII/249/14 Rady Gminy Adamów z dnia 28 lutego 2014r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów na lata 2014-2019.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Gminy

Janusz Kowalczyk

Załącznik do Uchwały Nr XL/263/14
Rady Gminy Adamów z dnia 16 maja 2014r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ADAMÓW NA LATA 2014 – 2019

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów został opracowany stosownie do postanowień art.21 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jedn. Dz.U z 2014r. Nr poz.150/

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2019. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1/ prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2/ analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali
- 3/ planowaną sprzedaż lokali,
- 4/ zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5/ sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6/ źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7/ wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8/ inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Gminne zasoby mieszkaniowe to 13 lokali mieszkalnych, w tym:
- 5 lokali socjalnych i 8 pozostałych lokali mieszkalnych.

Lokale socjalne

WYSZCZEGÓLNIENIE	OGÓLEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkania stałe	5	5	5	5	5	5	5
Bez instalacji c.o.	5	5	5	5	5	5	5
Bez instalacji gazowej	5	5	5	5	5	5	5
Bez instalacji wodociągowej	2	2	0	0	0	0	0

<i>WYSZCZEGÓLNIENIE</i>	<i>OGÓLEM</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
Bez instalacji kanalizacyjnej	2	2	0	0	0	0	0

Pozostałe lokale mieszkalne

<i>WYSZCZEGÓLNIENIE</i>	<i>OGÓLEM</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
Mieszkania stałe	8	8	8	8	8	8	8
Bez instalacji c.o.	4	4	4	4	4	4	4
Bez instalacji gazowej	4	4	4	4	4	4	4
Bez instalacji wodociągowej	4	4	0	0	0	0	0
Bez instalacji kanalizacyjnej	4	4	0	0	0	0	0

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

Lokale socjalne:

Lp	Miejsce położenia lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu	Stan techniczny lokalu
1	Feliksówka 22 /budynek byłej szkoły/	39,40 m2	średni
2	Feliksówka 22	43,80 m2	średni
3	Feliksówka 22	24,00 m2	średni
4	Suchowola Kolonia 56/budynek byłej szkoły/	63,00 m2	średni
5	Suchowola Kolonia 56	60,00 m2	średni

Pozostałe lokale mieszkalne:

1	Potoczek 23 /budynek byłej szkoły/	42,00 m2	średni
2	Potoczek 23	127,00 m2	średni
3	Suchowola 239 /budynek ośrodka zdrowia/	58,29 m2	zły
4	Suchowola 239	39,43 m2	zły
5	Suchowola Kolonia 57 /budynek byłego Domu Nauczyciela/	41,00 m2	średni
6	Suchowola Kolonia 57	40,44 m2	średni
7	Suchowola Kolonia 57	14,00 m2	średni
8	Suchowola Kolonia 57	14,00 m2	średni

ROZDZIAŁ III**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z
PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

We wszystkich lokalach istnieje potrzeba przeprowadzenia remontów.

Zakres prac remontowo - modernizacyjnych obejmuje:

- 1.wymianę pokrycia dachowego i konstrukcji dachowej, docieplenie elewacji, wymiana instalacji elektrycznej , co i wodociągowo-kanalizacyjnej w budynku w m.Suchowola 239,
- 2.remont wejść do budynków,
- 3.wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej w budynkach w m.Suchowola Kolonia 56 i 57,
- 4.wykonanie obróbek blacharskich i kominów

Plan remontów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac remontowych
2014	docieplenie elewacji,wymiana konstrukcji i pokrycia dachu, wymiana instalacji elektrycznej , co i wodociągowo – kanalizacyjnej w m. Suchowola 239
2015	wykonanie przyłącza do wodociągu zbiorowego do budynków w m.Suchowola Kolonia 56 i 57 oraz wykonanie kanalizacji sanitarnej,
2016	remont wejścia do budynku, remont pokrycia dachowego/likwidacja przecieków/ i remont kominów w budynku m.Feliksówka 22
2017	remont cokołu budynku w m. Potoczek 23, remont wejścia do budynku i remont pokrycia dachowego /likwidacja przecieków/ i kominów.
2018	remont kominów w budynkach w m.Suchowola Kolonia 56 i 57, likwidacja przecieków dachu

ROZDZIAŁ IV**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej winny być ustalone w uwzględnieniu czynników podwyższających jak i obniżających ich wartość użytkową

a/czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- lokal bez instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej - 10%
- lokal bez wc – 10%
- lokal bez c.o. - 10%
- lokal nie posiadający gazu przewodowego – 10%
- lokal bez wydzielonej kuchni – 10%
- obniżona wysokość lokalu poniżej 2,5 m – 10%
- usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze powodującym znaczną uciążliwość dla lokatorów np. szkoła, – 10%.

b/ czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- lokal z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną – 10%
- lokal z wc - 10%
- lokal z instalacją c.o. - 10%
- lokal posiadający gaz przewodowy – 10%
- lokal z kuchnią - 10%
- lokal o wysokości 2,5m i wyżej – 10%
- za budynek po generalnym remoncie - 10%
- usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze nie powodującym uciążliwości dla lokatorów np. szkoła – 10%

3. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

4. Stawka czynszu winna być utrzymana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

5. Obniżkę czynszu ustala Wójt Gminy według następujących zasad:

- a/ obniżka czynszu w gospodarstwie jednoosobowym nie może przekroczyć 30% zaś w gospodarstwie wieloosobowym nie może przekroczyć 20%.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są zarządzane przez Wójta Gminy przy pomocy Referatu Rolnictwa, Inwestycji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska oraz Referatu Finansowego.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na:

- a/ zawieraniu umów najmu,
- b/ naliczaniu czynszu,

- c/ prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu,
- d/ sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
- e/ wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach

2. Nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2014-2019.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2014 - 2019

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1/ przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych
- 2/ przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3/ środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

ROZDZIAŁ VIII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów przedstawia poniższa tabela

Lata objęte programem	Eksploatacja bieżąca	Remonty bieżące	Remonty kapitalne	Razem
2014	500,00 zł.	3000,00 zł.	28000,00 zł.	31500,00 zł.
2015	500,00 zł.	4500,00 zł.	-	5000,00 zł.
2016	700,00 zł.	4000,00 zł.	-	4700,00 zł.
2017	700,00 zł.	2000,00 zł.	-	2700,00 zł.
2018	750,00 zł.	2000,00 zł.	-	2750,00 zł.
2019	750,00 zł.	-	-	750,00 zł.

Szczegółowy zakres remontów zostanie przygotowany i ujęty w corocznej uchwale budżetowej po dokonaniu analizy:

- 1/ potrzeb remontowych
- 2/ możliwych do przeznaczenia na ten cel środków finansowych.

ROZDZIAŁ IX***OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY***

1. Gmina Adamów podejmuje działania celem tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy o najniższych dochodach. Zaspokajanie tych potrzeb gmina realizuje poprzez:

- a/ stałą kontrolę stanu technicznego budynków,
- b/ niezbędne remonty i modernizację budynków,
- c/ poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Adamów, która polega na realizacji procedur wypowiedzenia umów najmu najemcom zalegającym z opłata czynszu.

2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy pozwala w sposób rozsądny gospodarować nim na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Kowalczyk