

UCHWAŁA Nr 115/XIV/09
Rady Gminy Starcza

z dnia 10 marca 2009r.

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy w latach 2009-2015**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjąć do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Przyjąć do realizacji politykę czynszową zmierzającą do urealnienia stawek czynszu do poziomu pozwalającego na pełne pokrycie kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych.

§ 3

Zobowiązać Wójta Gminy do:

- 1) składania raz do roku sprawozdania z realizacji programu mieszkaniowego
- 2) aktualizowania programu poprzez uzupełnienie go o ewentualne koncepcje bądź wniesienie korekt uwzględniających aktualne realia finansowe i potrzeby mieszkaniowe.

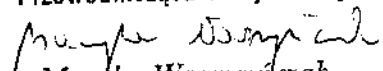
§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy


Maryla Wawrzyńczak

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2009-2015

I. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy

W zasobach mieszkaniowych Gminy Starcza znajduje się 6 mieszkań zlokalizowanych w 3 budynkach: 4 mieszkania znajdują się w Domu Nauczyciela, 1 w budynku Ośrodka Zdrowia, 1 w budynku Banku.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań stanowiących własność Gminy	Powierzchnia użytkowa ogółem	Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność Gminy	Rok budowy
Dom Nauczyciela Starcza	1	4	4	178	178	1980
Ośrodek Zdrowia Własna	1	1	1	64	64	1977
Bank Spółdzielczy Starcza	1	1	1	45	45	1966

II. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. W ostatnim okresie przeprowadzono termomodernizację Domu Nauczyciela. Budynek został docieplony, dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych, zakupiono piec c.o. gazowy. W Ośrodku Zdrowia dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych. W budynku Banku wymieniono stolarkę okienną. Zarówno budynek Ośrodka Zdrowia, jak i budynek Banku w Starczy wymagają kapitalnego remontu.

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

- 1) Przebudowa budynku Ośrodka Zdrowia w Starczy - 2009
- 2) Przebudowa kotłowni wraz z wewnętrzną instalacją c.o. w budynku Banku – 2010
- 3) Termomodernizacja budynku Starcza ul. Szkolna 103 (Bank) – 2011-2012
- 4) Bieżące remonty budynków mieszkalnych 2013-2015

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Gmina nie planuje sprzedaży lokali w kolejnych latach.

V. Zasady polityki czynszowej

1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali raz w roku w I kwartale każdego roku (z wyjątkiem bieżącego roku, w którym stawka czynszu ustalona zostanie w II kwartale).
2. Jednorazowa podwyżka stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu nie może przekraczać 50% obowiązującej stawki bazowej z uwagi na fakt, że obecna wysokość czynszu w Gminie nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej lokalu ogłoszonej przez Wojewodę Śląskiego.
3. Wysokość czynszu w poszczególnych lokalach mieszkalnych uzależniona jest od czynników wykazanych poniżej:
 - baza –100%,
 - usytuowanie budynku - o 10% obniżka lub podwyżka,
 - z wc i łazienką – o 10% podwyżka,
 - bez c.o. – o 10% obniżka,
 - posiadające gaz – o 10% podwyżka.
- 3a) Dopuszcza się możliwość zróżnicowania stawki czynszu ze względu na położenie budynku i ogólny stan techniczny, np. po termomodernizacji o 20%.
4. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca dokonuje innych opłat, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
Dotyczy to:
 - zużycia wody i odprowadzenia ścieków chyba, że najemca posiada założony wodomierz,
 - zużycia gazu chyba, że najemca posiada licznik,
 - zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
 - wywozu śmieci,
 - ogrzewania lokalu.
5. Wszystkie należności obliczane i rozliczane są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Mieszkaniowej, wydanym na podstawie art.27 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123 poz. 858 z późn. zm.)
6. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.
7. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach)

Gmina zarządza zasobami mieszkaniowymi jako właściciel. W kolejnych latach nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

VII. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową

Gmina partycypuje corocznie w kosztach modernizacji i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Plan remontów na poszczególne lata przedstawia się następująco:

Lata	Nazwa zadania	Koszt zadania
2009	Przebudowa budynku Ośrodka Zdrowia w Starczy	150 tys. zł
2010	Przebudowa kotłowni wraz z wewnętrzną instalacją c.o. w budynku Banku	50 tys. zł
2011-2012	Termomodernizacja budynku Banku w Starczy ul. Szkolna 103	200 tys. zł
2013-2015	Bieżące remonty budynków mieszkalnych	30 tys. zł

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest dążenie do stałego zwiększania tzw. zamkniętego obiegu oznaczającego przeznaczenie na sferę mieszkaniową środków uzyskanych z wpływów z czynszów mieszkalnych i użytkowych, które powinny finansować bieżącą eksploatację tych zasobów.

Wydatkami z tytułu bieżącego oraz technicznego utrzymania budynków są między innymi następujące koszty:

- 1) przeprowadzonych remontów,
- 2) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- 3) utrzymywania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni,
- 4) inne o ile wynikają z umów.

Dochodami są:

- 1) zwrot za media od najemców,
- 2) odsetki,
- 3) czynsze z lokali mieszkalnych.

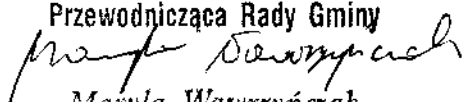
IX. Planowane dochody

Planowane wpływy z czynszu lokali mieszkalnych w latach 2009-2015 kształtują się następująco:

Lata	Planowana roczna należność z tytułu najmu lokali mieszkalnych
2009	14.100
2010	14.800
2011	15.500
2012	16.200
2013	17.100
2014	18.100
2015	18.900

X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

- 1) Ułatwienie zamian lokali w ramach zasobu celem racjonalnego wykorzystania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- 2) Pozyskanie 1 lokalu mieszkalnego jako rezerwy lub lokalu socjalnego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Maryla Wawrzyńczak