

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAMIĘŃSK
NA LATA 2008 – 2012**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1.1. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyposażony w urządzenia wodno – kanalizacyjne, w urządzenia grzewcze, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez najemcę.

2. Lokalem socjalnym może być lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o standardzie niższym niż lokal mieszkalny.

3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

4. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Kamięńsk wchodzi 27 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.377,77 m².

5. Wykaz budynków i występujących w nich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela , stanowiąca załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

6. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się lokale socjalne, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

7. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, a średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 75 % najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym 50 % najniższej emerytury.

8. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobie, której uprawnienie do takiego lokalu wynika z prawomocnego wyroku sądowego.

9. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym.

Rozdział II

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

§ 2. 1. Podstawowym wskaźnikiem potrzeb remontowych i modernizacyjnych jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

2. Remonty lokali bądź ich modernizacja będą wykonywane w niezbędnym stopniu. Gmina będzie wykonywała wszelkie remonty lokali mieszkalnych i budynków w których się one znajdują, w zakresie na jaki będą pozwalały środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

3. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

4. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali zasobu Gminy Kamieńsk sporządzona została na podstawie dokonanych przeglądów i wykazuje konieczność naprawy pokryć dachowych, naprawy elewacji lub uzupełnienia tynków, wymiany stolarki okiennej, malowanie elewacji itp.

Ekspertyza budowlana stanu technicznego budynków mieszkalnych komunalnych stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Plan planowanych remontów i modernizacji lokali i budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego w okresie od 2008 – 2012 roku stanowi załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3.1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić w przypadku wystąpienia z wnioskiem najemcy o zakup lokalu.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne

2. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należny podatek od nieruchomości.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za wyjątkiem czynszu za lokale socjalne z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku
- położenie lokalu w budynku
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

5. Teren gminy Kamieńsk dzieli się na dwie strefy, a mianowicie:

- I strefa centralna
- II strefa peryferyjna

Strefę I centralną stanowi obszar Kamieńska

Strefę II peryferyjna stanowi obszar sołectw:

- Barczkowice
- Gorzędów
- Ochocice
- Koźniewice
- Pytowice
- Danielów
- Podjezioro
- Gałkowice Stare
- Włodzimierz
- Huta Porajska
- Szpinalów
- Dąbrowa

6. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu, a mianowicie:

- położenie budynku w II strefie peryferyjnej 10 %
- lokal położony poniżej parteru lub na poddaszu 10 %
- lokal bez wody 20 %
- lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny 20 %
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego 10 %
- mieszkanie wspólne zajmowane przez dwóch lub więcej najemców 10 %
- lokal w budynku wybudowanym przed 1980 rokiem 10 %

7. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu, a mianowicie:

- WC 30 %
- Łazienka 30 %
- Centralne ogrzewanie 30 %
- Gaz przewodowy 30 %
- Dostawa ciepłej wody 15 %
- mieszkanie w budynku wybudowanym po 2000 roku 30 %
- mieszkanie w budynku po remoncie 20 %
- wynajem mieszkań dla przedsiębiorstw 10 %

8. Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się.

9. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w zasobie.

11. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiący zasób opłacają najemcy tych lokali.

12. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się w drodze zarządzenia Burmistrza Kamieńska.

13. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Kamieńska tylko jeden raz w roku z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego.

14. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowi, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

15. Czynsz za najem lokalu płatny jest przez Najemcę lokalu z góry do 10-go każdego miesiąca w kasie Urzędu lub na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony umowy najmu ustaliły w umowie inne terminy i formę.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Kamieńska.

2. O podziale i zamianie lokalu decyduje Burmistrz Kamieńska.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Burmistrz Kamieńska.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6.1. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego w latach 2008 – 2012 będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Kamieńsk.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne

§ 7.1. Planowane są wydatki na utrzymanie i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy Kamieńsk z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków w kolejnych latach od 2008 do 2012 roku w następujących kwotach:

- a) 2008 - 6.000 zł.
- b) 2009 - 6.000 zł.
- c) 2010 - 6.000 zł.
- d) 2011 - 6.000 zł.
- e) 2012 - 6.000 zł.

Rozdział VIII

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

§ 8.1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez sprzedaż. Pierwszeństwo w nabyciu lokali przysługuje jego najemcy.

2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

- realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kamieńsku
Jan Karłowiczewski