

Uchwały - 12 grudnia 2007 r.

[XML](#)

Program Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi

**UCHWAŁA Nr XI/85/07**

**RADY GMINY DOMARADZ**

**z dnia 12 grudnia 2007 r.**

w sprawie: Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Domaradz na okres 5 lat

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.  
o samorządzie gminnym (tekst jednolity " Dz. U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 i art. 21  
ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. z 2005 r. Nr 31,  
poz.266 z późn. zm.)

Rada Gminy uchwala  
co następuje:

§ 1

Uchwala się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Domaradz na okres 5 lat obejmujący lata 2008 " 2012" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaradz.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XI/85/07  
z dnia 12 grudnia 2007 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres 5 lat.

#### I.PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 28 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.522,65 m<sup>2</sup> znajdujących się w 9 budynkach stanowiących własność Gminy Domaradz.

W wyniku wieloletniego użytkowania budynki uległy naturalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków na sukcesywne usuwanie wad i usterek, jednak pomimo tego stan techniczny budynków ocenia się jako dobry.

Gmina Domaradz posiada 1 lokal socjalny i pow. 70 m<sup>2</sup>.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi następujące lokale:

Uchwały - 12 grudnia 2007 r.

Uchwały - 12 grudnia 2007 r.

1. Budynek Domu Nauczyciele i GOK w Domaradzu:

- lokal o pow. 53,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 43,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 53,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 43,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 53,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 24,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 19,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 75,80 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 83,55 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 32,98 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 32,71 m<sup>2</sup>

2. Budynek Ośrodka Zdrowia w Domaradzu:

- lokal o pow. 65,10 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 92,29 m<sup>2</sup>

3. Budynek Agronomówki w Domaradzu:

- lokal o pow. 55,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 55,00 m<sup>2</sup>

4. Budynek Domu Nauczyciela przy SP. 2 w Domaradzu:

- lokal o pow. 54,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 54,00 m<sup>2</sup>

5. Budynek Ośrodka Zdrowia w Golcowej:

- lokal o pow. 104,81 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 40,57 m<sup>2</sup>

6. Budynek Dom Nauczyciela przy SP w Baryczy:

- lokal o pow. 50,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 30,00 m<sup>2</sup>

7. Budynek Ośrodka Zdrowia w Baryczy:

- lokal o pow. 80,00 m<sup>2</sup>

8. Budynek Domu Nauczyciela koło kościoła w Baryczy:

- lokal o pow. 44,24 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 56,20 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 52,50 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 57,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 78,00 m<sup>2</sup>

W zasobie mieszkaniowym wyodrębnia się lokal przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

1. Budynek administracyjny Urzędu Gminy w Domaradzu:

- lokal o pow. 39,90 m<sup>2</sup>

## II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Zdecydowana większość budynków liczy ponad 30 lat i ich stan techniczny wymaga ponoszenia znacznych kosztów. Do zasadniczych prac remontowo " modernizacyjnych gminy należy zaliczyć:

- wymianę zewnętrznej stolarki,
- remonty elewacji,
- remonty pokryć dachowych.

Z uwagi na szczupłość środków remontowane będą tylko te lokale, w których wystąpiła lub z uwagi na stan techniczny może wystąpić awaria instalacji technicznej lub wystąpi inna nieprzewidziana sytuacja wymagająca natychmiastowej naprawy.

Uchwały - 12 grudnia 2007 r.

### III.PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Planuje się sprzedaż pięciu lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku domu nauczyciela w Baryczy ( koło kościoła). Ponadto na uzasadniony wniosek wójta gminy mogą być zbyte inne lokale mieszkalne w drodze odrębnej uchwały rady gminy.

### IV.ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Podstawą ustalenia czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa oraz czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową:

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Stawka bazowa w %	Czynniki dodatkowo wpływające na wysokość czynszu	
		Czynniki obniżające stawkę bazową w %	Czynniki podwyższające stawkę bazową w %
1.Mieszkanie o pełnym standardzie (c.o,gaz, wc, urządzenia kąpielowe)	100	do -10	do + 20
2.Mieszkanie z w.c. łazienką i c.o. ( bez gazu)	95	do - 10	do + 20
3.Mieszkanie z w.c. łazienką, gazem. ( bez c.o.)	90	do - 10	do + 20

1/ czynniki podwyższające stawkę bazową:

- " położenie budynku w centrum (Domaradz: Poddział, Zakościół, Działki, Miasto, Zagroda, Budzisz, Pańskie). 10%
- " dobry stan techniczny urządzeń technicznych i instalacji w lokalu 5%
- " dobry stan techniczny budynku ze względu na niski stopień zużycia 5%

2/ czynniki obniżające stawkę bazową:

- " położenie budynku na peryferiach (Domaradz: części miejscowości nie wymienione w pkt. 1, oraz Golcowa i Barycz). 5%
- " niski standard, znaczny stopień zniszczenia urządzeń technicznych, zły stan techniczny 5%

2. Podstawą ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne jest stawka bazowa w wysokości 50% jej najniższej wysokości obowiązującej w gminnym zasobie.

3. Przyjmuje się zasadę podwyższania dotychczasowej stawki bazowej czynszu corocznie, o prognozowany przez Ministra Finansów wskaźnik procentowy wzrostu cen towarów i usług powiększony o 5 punktów procentowych

4. Właściciel mieszkaniowego zasobu może również podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń, bądź podniósł standard lokalu, zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 1.

5. Przed zmianą umowy najmu zmieniającego wysokość czynszu należy sporządzić protokół stanowiący fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 4.

6.Właściciel lokalu może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu w okresie trzech miesięcy, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Uchwały - 12 grudnia 2007 r.

7. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

8. Czynsz obejmuje:

- podatek od nieruchomości
- koszty konserwacji
- koszty utrzymania technicznego budynku
- koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną
- ubezpieczenie nieruchomości

9. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

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

Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy Domaradz. Obsługę techniczną wykonują pracownicy urzędu gminy.

#### VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach objętych programem będą przychody z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie przewidywanych kosztów oraz dochody uzyskane z ewentualnej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone z budżetu gminy.

#### VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW.

Wysokość wydatków w latach 2008-2012 będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z bieżącej eksploatacji budynków, awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych. Nie planuje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobów mieszkaniowych.

#### VIII. INNE DZIAŁANIA ZWIĄZANE Z GOSPODAROWANIEM ZASOBEM MIESZKANIOWYM.

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji. Konieczne prace prowadzone będą poprzez okresowe wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie realizowana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Podmiot publikujący** URZĄD GMINY DOMARADZ

**Wytworzył** Tomasz Bober - inspektor 2008-01-02

**Publikujący** -

Uchwały - 12 grudnia 2007 r.