

**Uchwała Nr XIX/148/2011
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 13 grudnia 2011 roku**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Karczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew na lata 2012-2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Tadeusz Marton

UZASADNIENIE

Obowiązek uchwalenia co najmniej 5- letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew, wynika z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).

Program ten zawiera dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy. Określa potrzeby remontowe i modernizację zasobu. Ponadto określa politykę gminy w zakresie polityki czynszowej i sprzedaży lokali.

Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KARCZEW W LATACH 2012-2016

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest 5- letnim dokumentem planistycznym pozwalającym na efektywne gospodarowanie zasobem gminnym,
2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera programy operacyjne, których tematykę ściśle określa art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami)a w szczególności:
 - prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy,
 - analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
 - planowaną sprzedaż lokali,
 - zasady polityki czynszowej,
 - sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
 - źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

§2

1. Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:
 - programie- należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew w latach 2012-2016”,
 - mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to rozumieć lokale będące własnością Gminy Karczew,
 - ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami),
 - powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć 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 z wyłączeniem powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
 - lokalu socjalnym- należy przez to rozumieć mieszkanie nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m²,

- przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- Burmistrz- należy przez to rozumieć Burmistrza Karczewa,
 - Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Karczew,
 - podmiocie administrującym- należy przez to rozumieć Grupę Remontową w Karczewie, lub każdy inny podmiot , któremu Gmina powierzy administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział II

Mieszkaniowy zasób Gminy

§3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy,
2. Przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez budowę budynku wielorodzinnego, ponadto pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne- będących własnością Gminy.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.

§4

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi obecnie 31 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 1369 m² w tym, na terenie miasta 13 lokali o powierzchni 453m², a na terenie Gminy 18 lokali o powierzchni 916m².
2. Mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Rodzaj lokalu	Miejscowość	Adres	Ilość lokali
Lokale mieszkalne	Karczew	ul. Bohaterów Westerplatte 2	6
	Karczew	ul. Otwocka 1	1
	Karczew	ul. Bednarska 2	2
	Sobiekursk	Sobiekursk 27	2
Lokale związane ze stosunkiem do pracy	Karczew	ul. Otwocka 13	2
	Karczew	ul. Bednarska 2	1
	Sobiekursk	Sobiekursk 27	1
	Glinki	Glinki 50 B	1
	Nadbrzeż	Nadbrzeż 24	2
	Łukówiec	Łukówiec 19a	1
	Otwocki Wielki	ul. Zamkowa 4	6
Lokale socjalne	Karczew	ul. Bednarska 2/4	1
	Ostrówek	Ostrówek 25	3
	Sobiekursk	Sobiekursk 25	1
	Łukówiec	Łukówiec 19a	1
Razem			31

Rozdział III

Remonty i modernizacja

§5

1. Analizy potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków dokonuje podmiot administrujący, na podstawie przeglądów okresowych stanu technicznego budynków.
2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
3. Priorytetem przy realizacji remontów budynków będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów zagrażających życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu ich użytkowników.

§6

Potrzeby remontowe przedstawiają się następująco:

1. Sobiekursk 27

- remont pokrycia dachu wraz z wykonaniem łąw kominiarskich, rynien i rur spustowych,
- impregnacja drewnianych elementów konstrukcji dachu,
- izolacja przeciwwilgociowa na ścianach fundamentowych do poziomu posadowienia,
- remont ścian zewnętrznych,
- remont kominów,
- remont żelbetowego daszka nad wejściem z tyłu budynku,
- wykonanie opasek betonowych,
- termomodernizacja budynku,

2. Sobiekursk 25

- wymiana rynien, pasów nadrynnowych i rur spustowych,
- wykonanie łąw kominiarskich
- remont kominów z wykonaniem czapek i obróbek blacharskich na połączeniu z połącią dachową,
- impregnacja elementów konstrukcji dachu,
- wykonanie podbicia fundamentów oraz wzmocnienie i remont ścian fundamentowych,
- wzmocnienie i remont ścian parteru wraz z naprawą pęknięć oraz uzupełnienie uszkodzonych fragmentów,
- usunięcie zagrzybienia wewnątrz lokalu wraz z zabezpieczeniem ścian przed powstawaniem grzyba,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej do poziomu posadowienia,
- wymiana stolarki okiennej,
- termomodernizacja budynku
- wykonanie opasek betonowych wokół budynku.

3. Łukówiec 19a

- wymiana pokrycia dachu oraz wykonanie łąw kominiarskich, rynien i rur spustowych,
- impregnacja drewnianych elementów konstrukcji dachu,
- remont komina oraz wykonanie czapki kominowej,
- termomodernizacja budynku.

4. Ostrówek 25

- remont dachu, wraz z wymianą obróbek blacharskich,
- wzmocnienie ścian fundamentowych w miejscach pęknięć
- remont ścian zewnętrznych wraz z ich dociepleniem,
- wymiana okien,
- wykonanie opasek betonowych,
- remont podłóg w całym budynku oraz wymiana okładzin wewnętrznych ścian.

5. Nadbrzeż 24

- remont komina oraz czapek kominowych,
- wzmocnienie ścian piwnic w miejscach pęknięć,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej posadzki i ścian piwnic,
- termomodernizacja budynku,
- wykonanie opasek betonowych wokół budynku.

6. Otwock Wielki ul. Zamkowa 4A

- naprawa pęknięć na ścianach zewnętrznych parteru,
- remont tynków zewnętrznych,
- naprawa drewnianych elementów na elewacji oraz impregnacja,
- wzmocnienie ścian piwnic w miejscach pęknięć
- docieplenie ścian zewnętrznych oraz stropodachu,
- wykonanie opasek betonowych wokół budynków.

7. Otwock Wielki ul. Zamkowa 4B

- naprawa pokrycia dachu przy kominie,
- docieplenie ścian zewnętrznych oraz stropodachu,
- wzmocnienie ścian piwnic w miejscach pęknięć,
- wykonanie opasek betonowych wokół budynku.

8. Otwock Wielki ul. Zamkowa 4C

- docieplenie ścian zewnętrznych oraz stropodachu,
- impregnacja drewnianych elementów na elewacji budynku.

9. Glinki 50B

- remont dachu budynku wraz z wymianą obróbek blacharskich,
- remont komina oraz zabezpieczenie czapek kominowych przed wilgocią,
- wzmocnienie ścian piwnic w miejscach piwnic,
- generalny remont ścian zewnętrznych budynku, w tym docieplenie ścian zewnętrznych oraz stropodachu,
- wymiana okien,
- wykonanie opasek betonowych wokół budynku.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali

§7

1. Zakłada się, że sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami) oraz o zasady określone przepisami prawa miejscowego.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej w Karczewie.

§8

1. Planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych nr 1,2,3,5,9,10 wraz z udziałem w gruncie, położonych w budynku wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 oraz sprzedaż budynku jednorodzinnego w Glinkach 50B wraz z gruntem.
2. Ustala się, że zbycie lokali stanowiących własność Gminy następuje:
 - poprzez sprzedaż lokalu dotychczasowemu najemcy na zasadzie pierwszeństwa,
 - zbycie wolnego lokalu w drodze przetargu.
3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
4. Sprzedaż nie może być dokonana na rzecz osób, które swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokajają w innym miejscu lub korzystają z pomocy finansowej ze środków publicznych na potrzeby bytowe lub posiadają zaległości względem Gminy.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§9

1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę takich jak: wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

§10

1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - 1) wyposażenie mieszkania w instalację wodno- kanalizacyjną (WC lub łazienkę) - 30% podwyżki w stosunku do stawki czynszu,
 - 2) wyposażenie mieszkania w instalację centralnego ogrzewania- 30% podwyżki w stosunku do stawki czynszu,
2. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

3. Podwyższenie stawki czynszu nie może się odbywać częściej niż raz w roku.

§11

Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

§12

Ustalanie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Burmistrza.

Rozdział VI

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§13

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz za pośrednictwem podmiotu administrującego.

Rozdział VII

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§14

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

Przewodniczący Rady
Tadeusz Marton

