

UCHWAŁA NR XXIII/207/2008

Rady Gminy Przywidz

z dnia 29 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przywidz na lata 2009-2013.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art.40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym/ tekst jednolity Dz.U.z 2001r.Nr 142, poz.1591 z późn.zm./, oraz art.21 ust.1pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego/ Dz.U.Nr 71, poz.733 z późn.zm./.

Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przywidz na lata 2009-2013”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

§ 3

Traci moc uchwała Nr X/83/2003 Rady Gminy Przywidz z dnia 09 grudnia 2003r. w sprawie uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przywidz na lata 2004-2008.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krystyna Podgórska

Załącznik
do uchwały Nr XXIII /207/ 2008
Rady Gminy Przywidz z dnia 29 grudnia 2008 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NA LATA 2009-2013**

Ilekroć w załączniku do uchwały jest mowa o ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego/Dz.U. Nr 71, poz.733/.

**ROZDZIAŁ I
Prognoza dotycząca wielkości
i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
gminy z podziałem na lokale socjalne
i pozostałe lokale mieszkaniowe.**

- 1) Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.
Aktualnie mieszkaniowy zasób Gminy Przywidz składa się z 29 mieszkań położonych w 12 budynkach gminnych, z czego 4 stanowią budynki jednorodzinne i 8 wielorodzinnych, w tym 4 lokale we wspólnotach mieszkaniowych i 3 lokale w budynku związanym z ochroną zdrowia, Planuje się systematyczne zmniejszanie ilości mieszkań poprzez sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych.
Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony.
Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale o obniżonym standardzie, po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.
- 2) Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
W okresie 2009-2013 planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynków oraz ich wygląd zewnętrzny.
Lokale komunalne znajdują się w budynkach starych, co przedstawia poniższe zestawienie.

Rok budowy	ilość budynków	ilość lokali
do 1945	8	16
po 1945	4	13

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

L.P	Miejscowość	Ulica i nr budynku	Zakres remontów
1.	Przywidz	ul.Cisowa 4/2, 4/3,4/5	zmiana nośnika energii cieplnej
2.	Przywidz	ul.Gdańska 13/1,13/2	docieplenie ścian ,
3.	Przywidz	Gdańska 15/1	wymiana okien
4.	Miłowo	13/1, 13/2	docieplenie ścian
5.	Miłowo	2/1, 2/4	docieplenie ścian , wymiana okien
6.	Marszewska Kolonia	30	sprzedaż
7.	Huta Górna	27	wymiana okien
8.	Stara Huta	ul. Szmaragdowa 13/1 13/2	częściowa wymiana , remont klatki schodowej
9.	Sucha Huta	32	wymiana pokrycia dachowego, wymiana okien
10.	Borowina	ul.Długa 7/1,7/2,7/3, 7/4	wymiana pokrycia dachowego, remont konstrukcji dachowej, wymiana stolarki okiennej, docieplenie ścian
11.	Nowa Wieś Przywidzka	ul. Szkolna 4A/1,4A/2,4A/3, 4/1	remont pokrycia dachowego, docieplenie ścian, wymiana stolarki okiennej
12.	Olszanka	16/2	wymiana okien
13.	Trzepowo	ul. Mestwina 1/1,1/2,1/3,1/4	wymiana pokrycia dachowego, docieplenie ścian, wymiana stolarki okiennej
14.	Michalin	Gajowa 2/1	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

1) Obowiązki wynajmującego i najemcy.

Wynajmującego obciążają koszty:

- utrzymania w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- dokonywania napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów),

- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

2) Najemcę lokalu obciążają koszty następujących prac:

- Naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym – obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
- naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- naprawa i konserwacja pieców grzewczych i co., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz z innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony,
- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
- naprawa i konserwacja etażowego, centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
- konserwacja pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali, z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach łącznie,
- usunięcie skutków i zniszczeń lokali i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzające go osoby.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaży podlegać będą wszystkie lokale znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy, oprócz lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej.

Do końca 2013 roku planuje się dokonać sprzedaży 7 lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach uzależniona będzie od ilości składanych wniosków przez najemców lokali w ciągu danego roku.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

- 1) Ustala się dwa rodzaje czynszów za lokale mieszkalne, położone w:
 - a) miejscowości Przywidz,
 - b) pozostałych miejscowościach Gminy,
- 2) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkań: opłat niezależnych od właściciela, tj. opłaty za dostarczenie do lokalu energii, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
- 3) Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.
- 4) Stawki czynszu w latach 2009-2013 będą ustalone wg następujących zasad:

- a) Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,
- b) podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Pomorskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, w drodze obwieszczenia,
- c) stawka czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie ustalana przez Wójta Gminy Przywidz w drodze Zarządzenia, wg zasad określonych w art.7 i art.9 ustawy, z jednoczesnym zachowaniem zwyczaj i niżek w stosunku do stawki bazowej, jak niżej:

Tabela Nr 1 - Strefy oczynszowania mieszkań gminy Przywidz.

Strefa	% stawki bazowej	Miejscowość
I	100	Przywidz
II	95	Pozostałe miejscowości gminy

Tabela Nr 2 - Oczynszowania mieszkań .

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Stawka bazowa %	Położenie budynku		Stan techniczny budynku	
		Korzystne	Niekorzystne	Ponad przeciętny	poniżej przeciętnego
		1*	2*	3*	4*
1) mieszkanie o współczesnym standardzie(z c.o.)	100	+10%	-10%	+ 10%	- 10%
2) wszystkie urządzenia bez centralnego ogrzewania	90				
3) z łazienką i wc bez c.o.	75				
4) tylko z wc lub łazienką	60				
5) tylko z wod-kan..	50				
6) bez wody i kanaliz.	40				

1* korzystne położenie budynku np. centrum, cicha ulica, dogodny dojazd,

2* niekorzystne położenie budynku - peryferie, utrudniony dojazd,

3* budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym,

4* budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane

W przypadku występowania kilku czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu, podlegają one zsumowaniu.

- 5) Czynniki obniżające stawki czynszu, o których mowa w pkt.4 niniejszego załącznika, nie dotyczą stawki czynszu za lokale socjalne.
- 6) Stawka czynszu za lokal socjalny będzie równa 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet Gminy. Podstawą utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego będą czynsze najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Wpływy z czynszów pokryją niezbędne koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, nie zapewnią jednak radykalnego wzrostu nakładów remontowych. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Gminy, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu czynszów, oraz od windykacji czynszów.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i remontów.

Wyszczególnienie Rodzaju wydatków	Projekt wydatków na lata 2009 – 2013				
	2009	2010	2011	2012	2013
Ogółem na dany rok	35.000	27.000	25.000	25.600	25 000
W tym:					
1.Koszty bieżącej eksploatacji	4. 000	3.500	3.000	3.500	3 500
2.Koszty remontów	31 000	23.500	22.000	22.100	21 500

- do kosztów bieżącej eksploatacji zaliczamy oświetlenie na klatkach schodowych, ubezpieczenia budynków i lokali,
 - ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2009-2013 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy na dany rok.
- W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie Gminy.

ROZDZIAŁ VIII
Opis innych działań mających na celu poprawę
wykorzystania i racjonalizację gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu.

Wyraża się to między innymi w następujących działaniach:

- udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,
- dokonywania sprzedaży mieszkań na raty,
- umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami mieszkań komunalnych,
- wyrażanie zgody dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Projekt uchwały przygotował

Henryk Jendrysiak

Wnioskodawca

Wójt Gminy

Bożena Mielewczyk-Zawada

Przewodniczący Rady

Krystyna Podgórska