

# **UCHWAŁA NR XXXI/215/2013**

## **Rady Gminy Przywidz**

### **z dnia 30 grudnia 2013 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przywidz na lata 2014 - 2018.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 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 (tekst jedn. z 2005 r., Dz.U. Nr 31, poz. 266 z późn.zm)

**Rada Gminy Przywidz uchwała, co następuje:**

#### **§ 1**

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przywidz na lata 2014-2018”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

#### **§ 3**

Traci moc uchwała Nr XXIII/207/2008 Rady Gminy Przywidz z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przywidz na lata 2009-2013.

#### **§ 4**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
NA LATA 2014-2018**

Ilekoć 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 (tekst jedn. z 2005 r., Dz.U. Nr 31, poz. 266 z późn.zm)

**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 27 mieszkań położonych w 15 budynkach gminnych, z czego 4 stanowią budynki jednorodzinne i 11 wielorodzinnych, w tym 5 lokali we wspólnotach mieszkaniowych i 4 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 2014-2018 planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynków oraz ich wygląd zewnętrzny.  
Lokale komunalne znajdują się w budynkach starych, co przedstawia poniższe zestawienie.

<b>Rok budowy</b>	<b>ilość budynków</b>	<b>ilość lokali</b>
do 1945	10	16
po 1945	5	11

**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	Cisowa 4/1, 4/2, 4/3,4/5	zmiana nośnika energii cieplnej, naprawa dachu i elewacji
2.	Przywidz	Katarynki 1/4	docieplenie ścian, remont pokrycia dachowego i komina
3.	Miłowo	Przywidzka 12	naprawa elewacji (liczne pęknięcia ścian budynku), wymiana dachu, wymiana podłóg, wymiana stolarki okiennej, budowa zbiornika bezodpływowego,
4.	Miłowo	Przywidzka 8	docieplenie ścian , wymiana dachu, wymiana stolarki okiennej
5.	Borowina	Długa 7/4	sprzedaż
6.	Borowina	Wiejska 2	sprzedaż
7.	Nowa Wieś Przywidzka	Szkolna 4 a	sprzedaż
8.	Trzepowo	Mestwina 1/1	wymiana stolarki okiennej i nośnika energii cieplnej
9.	Trzepowo	Mestwina 4	sprzedaż
10.	Olszanka	16/2	wymiana okien, wymiana instalacji elektrycznej

1) Obowiązki wynajmującego i najemcy.

Wynajmującego obciążają koszty:

- utrzymania w należyтым 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 włącznie,
- 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 2018 roku planuje się dokonać sprzedaży 13 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 2014-2018 będą ustalone wg następujących zasad:
  - a) Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Pomorskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, w drodze obwieszczenia,
  - c) stawka czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> 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 zniżek 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 1*	Niekorzystne 2*	Ponad przeciętny 3*	poniżej przeciętnego 4*
1) mieszkanie o współczesnym standardzie( z c.o.)	100	<b>+10%</b>	<b>-10%</b>	<b>+ 10%</b>	<b>- 10%</b>
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 nad 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.

Projekt wydatków na lata 2014 – 2018					
Wyszczególnienie Rodzaju wydatków	2014	2015	2016	2017	2018
Ogółem na dany rok	30 000	40 000	40 000	40 000	30 000
W tym:					
1.Koszty bieżącej eksploatacji	6 000	6 000	6 000	6 500	6 500
2.Koszty remontów	24 000	34 000	34 000	33 500	23 500

- do kosztów bieżącej eksploatacji zaliczamy oświetlenie na klatkach schodowych, ubezpieczenia budynków i lokali,
- ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2014-2018 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 przygotowała  
Iwetta Kruczkowska

Wnioskodawca

Wójt Gminy Przywidz  
Marek Zimakowski