

Uchwała Nr X/76/2007
Rady Gminy Lipusz
z dnia 11 października 2007 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipusz na lata 2007 – 2011

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst w Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 wraz z późn. zm.), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 wraz z późn. zm.), Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipusz na lata 2007 – 2011, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipusz.

§ 3

Traci moc obowiązująca uchwała Rady Gminy Lipusz Nr XIV/74/2003 z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipusz oraz określenia kryteriów i zasad wynajmowania tych mieszkań na lata 2004 – 2008.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Wawer

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LIPUSZ na lata 2007-2011

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lipusz na lata 2007-2011 „zwanym w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lipusz oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Gmina Lipusz zalicza się do mniejszych gmin w Polsce zarówno pod względem zaludnienia jak i powierzchni. Na terenie gminy według stanu na dzień 26.09. 2007 r. zamieszkują 3.404 osoby. Powierzchnia gminy zajmuje obszar 10.920 ha.

Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach komunalnych położonych w miejscowości Lipusz, gdzie obejmują 96 % ogółu mieszkań i w m. Tuskowy – 4 %.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Lipusz .
2. Według stanu na dzień 31 września 2007 r. mieszkaniowy zasób Gminy Lipusz obejmował 28 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiała się następująco:

Lipusz:

- ul. Pocztowa 1 - 239,95 m² (7 lokali mieszkalnych)
- ul. Majkowskiego 9 – 192 m² (4 lokale mieszkalne, w tym 1 służbowy)
- ul. Młyńska 12 – 65,90 m² (2 lokale mieszkalne)
- ul. Wybickiego 1A - 34 m² (1 lokal mieszkalny)
- ul. Szeroka 41 – 459,04 m² (12 lokali mieszkalnych)
- ul. Rogali 1 – 63,5 m² (1 lokal mieszkalny - służbowy)

Tuskowy

- budynek starej szkoły – 58 m² (1 lokal mieszkalny – służbowy)

3. Planuje się wydzielić z zasobu mieszkaniowego pięć lokali socjalnych.

Określenie stanu technicznego zasobu.

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Różnicowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Tab. 1. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków na dzień 31.09.2007r

Zły stan	Średni stan	Dobry stan	Bardzo dobry
27 %	9 %	23 %	41 %

zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) w bieżącym roku, co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
średni stan - w najbliższym czasie (do 2 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,
dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego,
bardzo dobry stan - mieszkania oddane do użytku w ciągu ostatnich dziesięciu lat.

II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu mieszkaniowego.

- 1.** Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ocenia się na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane /tekst jednolity: Dz. U. z 2003 Nr 207, poz. 2016 z późn. zm./.
- 2.** Część zasobu mieszkaniowego Gminy charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat należytej konserwacji bieżącej zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to wymiany stropów, napraw dachów, instalacji c.o., wymiany grzejników, wymiany instalacji wod. – kan. , stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza w budynkach wzniesionych przed 1945 r. jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji, remontów i wyburzeń.
- 3.** Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Lipusz winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.
- 4.** Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

1. Usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków i elementów konstrukcyjnych.
2. Zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych.
3. Zapewnienie szczelności pokryć dachowych.
4. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
5. Termomodernizacja budynków.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

- 1/ wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2/ dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
- 3/ pożyczki na prace termomodernizacyjne.

III

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę co 6 miesięcy.

2. Wójt Gminy ustala stawki czynszu, różnicuje je w zależności od wyposażenia technicznego lokali, położenia, wartości użytkowej i stanu technicznego.

3. 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, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- | | |
|---|------------------------|
| 1/ mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie | + 60 % stawki bazowej |
| 2/ mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną | + 30 % stawki bazowej |
| 3/ mieszkania wyposażone w instalację wodociągową | + 10 % stawki bazowej |
| 4/ z tytułu położenia lokalu w budynku oddanym do użytku po 01.01.2007 r. | + 110 % stawki bazowej |

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1/ zły stan techniczny budynku | - 20 % stawki bazowej |
| 2/ średni stan techniczny budynku | - 10 % stawki bazowej |

5. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

- 6.** Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali komunalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.
- 7.** Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.
- 8.** Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych.
- 9.** Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lipusz.
- 10.** Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Lipusz nie częściej niż jeden raz na 6 m-cy.
- 11.** 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 gospodarczemu 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, wózkowni i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 12.** W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu.
- 13.** Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
- 14.** W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności Zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.
- 15.** W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Wójt Gminy Lipusz może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni.
- 16.** Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

IV

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

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Lipusz zarządza Wójt Gminy Lipusz poprzez zatrudnionych pracowników w ramach Referatu Komunalnego, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa.

Przedmiotem zarządu jest:

- wynajmowanie mieszkań,
- remonty,
- modernizacja,
- adaptacja lokali,
- wynajmowanie lokali użytkowych,
- pobieranie opłat z tytułu najmu.

2. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych, koncentrując się przede wszystkim na systematycznym i postępującym remoncie tychże mieszkań.

3. Zasady przydziału lokali mieszkalnych.

1/ Do przydziału mieszkań zostanie powołana przez Wójta Gminy komisja.

2/ Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych.

V

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Sytuacje faktyczne, bliżej nie określone w niniejszym programie, które wymagałyby natychmiastowej reakcji zobowiązany jest rozwiązywać Wójt Gminy, zgodnie ze swoimi kompetencjami i upoważnieniem w tym zakresie Rady Gminy.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.