

**UCHWAŁA NR 345/LVI/2010  
RADY GMINY PRZECHLEWO**

z dnia 8 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Przechlewo na lata 2010 - 2014**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym ( Dz.U. Nr 13 poz. 74 z późn. zmianami) oraz art.21 ust. 1 pkt. 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ( Dz.U. Nr 71 poz. 733 z 2001r. z późn. zmianami).

**Rada Gminy uchwała co następuje :**

**§ 1.**

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przechlewo na lata 2010 -2014

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przechlewo.

**§ 3.**

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**inż Antoni Winkowski**

Załącznik do Uchwały Nr 345/LVI/2010

Rady Gminy Przechlewo

z dnia 8 października 2010 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego, mieszkaniowego zasobu Gminy.**

##### **§ 1.**

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy Przechlewo obejmuje 14 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami, lub Wspólnotami mieszkaniowymi.
- 2) Gmina posiada 13 lokali położonych w budynkach będących w całości jej własnością.
  1. Są to budynki położone w miejscowości:
    - Przechlewo - ul: Człuchowska 26 ( 1 – lokal )
    - Przechlewo - ul: Dworcowa 33 ( 1 – lokal )
    - Przechlewo - ul. Młyńska 11 ( 2 – lokale )
    - Przechlewo - ul. Szkolna 4 ( 2 – lokale )
    - Nowa Wieś - ( 2 – lokale )
    - Suszka - ( 1-lokal )
- 3) Na prawach współwłasności – ( Wspólnot mieszkaniowych) Gmina posiada 5 lokale które znajdują się:
  - Przechlewo – ul. Człuchowska 31 ( 1- lokal )
  - Przechlewo – ul. Człuchowska 17 ( 1-lokal )
  - Przechlewo – Os. Jużkowa 15 ( 1-lokal )
  - Przechlewo – Os. Jużkowa 18 ( 2-lokale )
- 4) Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
- 5) Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast przejmowanie mieszkań od innych jednostek, adaptacje poddaszy oraz lokali użytkowych na mieszkania spowodują nieznaczny jego wzrost. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się utrzymywać na tym samym poziomie.
- 6) Należy spodziewać się zapotrzebowania na lokale socjalne. Szacuje się, że w latach 2010-2014 zapotrzebowanie na lokale socjalne wyniesie 3-rocznie. Stan ten może wynikać nie tylko z przyczyn losowych, ale przyjętych rozwiązań prawnych. Można spodziewać się, że

w przyszłości z roszczeniami odszkodowawczymi wobec gminy wystąpią właściciele, wobec których gmina nie wywiąże się z obowiązku dostarczania uprawnionym lokalu socjalnego.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

#### **§ 2.**

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

#### **§ 3.**

Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2010 – 2014, jak i warunki zamieszkania nie ulegną zmianie, przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie jedynie niezbędnych remontów.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

#### **§ 4.**

Z uwagi na małą ilość mieszkań i brak wniosków lub deklaracji od dotychczasowych najemców nie przewiduje się całkowitej wyprzedaży. Lokale zostaną przeznaczone do sprzedaży w kolejnych latach na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

#### **§ 5.**

Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Przechlewo odrębną uchwałą.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej**

#### **§ 6.**

- 1) Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2010 – 2014, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
- 2) Czynsz obejmuje:
  - a) podatek od nieruchomości
  - b) koszty zarządzania i administrowania
  - c) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku
  - d) remonty części wspólnej

- e) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną, energię elektryczną i ubezpieczenie nieruchomości.
- 3) Oprócz czynszu najemca jest obowiązany opłacać opłaty niezależne.
- 4) Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym na terenie Gminy Przechlewo.

## § 7.

- 1) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
- 2) Wójt Gminy może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.
- 3) Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu może być wprowadzona na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.

## § 8.

- 1) Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki podstawowej:
- a) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
- lokal wyposażony w 5 elementów technicznych – obniżka 0%
  - lokal wyposażony w 4 elementy techniczne - obniżka 15%
  - lokal wyposażony w 3 elementy techniczne - obniżka 30%
  - lokal wyposażony w 2 elementy techniczne - obniżka 40%
  - lokal wyposażony w 1 element techniczny - obniżka 50%
  - lokal bez wyposażenia technicznego - obniżka 60%
- b) Położenie lokalu w miejscowościach Gminy
- lokal położony we wsi Przechlewo – obniżka 0%
  - lokal położony w innej miejscowości na terenie Gminy niż wieś Przechlewo obniżka 10%
- c) Elementy techniczne to:
- w c w mieszkaniu
  - łazienka w mieszkaniu
  - centralne ogrzewanie w budynku
  - doprowadzenie ciepłej wody do mieszkań
  - ogrzewanie
- 2) Ustala się czynniki zwiększające bazową stawkę czynszu dla mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

- a) Ustala się czynniki zwiększające bazową stawkę czynszu dla mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych o 30% bazowej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - b) Wysokość czynszu oblicza się według wzoru: opłaty stosowane przez daną Wspólnotę (czynsz plus fundusz remontowy plus inne opłaty stosowane przez daną Wspólnotę) plus 30% stawki bazowej czynszu.
- 3) Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
  - 4) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.**

#### **§ 9.**

- 1) Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta, zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej i Zespołowi Ekonomiczno-Administracyjnemu Szkół w Przechlewie.
- 2) Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
  - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
  - utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości i lokali
  - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokalu
  - zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych.
  - organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.
- 3) Wykonywany przez Zakład Gospodarki Komunalnej zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli lokali już wykupionych od Gminy, będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców wszystkich lokali w danym budynku.
- 4) Tworzenie zasobu mieszkań socjalnych nie oznacza, że będzie to jednorazowe wydzielenie z istniejącego zasobu mieszkaniowego puli lokali socjalnych. Różnica między nowym lokalem socjalnym, a mieszkaniem komunalnym ma charakter prawny, a nie techniczny. W jednym budynku wielorodzinnym mogą znajdować się zarówno lokale socjalne, jak i lokale przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony. Status prawny danego lokalu może być zmieniony. Celowe jest, aby lokale socjalne znajdowały się w budynkach, które nie są wspólnotami mieszkaniowymi i nie będą przeznaczone do prywatyzacji. Tak więc niezbędnym wydaje się wyznaczenie i zaadaptowania nieruchomości o niskim standardzie ( gdzie koszty utrzymania będą względnie niskie) czy też budowy mieszkań socjalnych.

**Rozdział 6.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

**§ 10.**

1) W latach 2010 – 2014 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- częściowych środków budżetowych

**§ 11.**

W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej

**§ 12.**

Koszty budowy nowego budynku komunalnego będą finansowane z budżetu Gminy, ewentualnie z udziałem pozyskanej dotacji celowej z budżetu Państwa lub Zaciągniętego na ten cel kredytu.

**§ 13.**

Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela

| L.p | ZAKRES                            | 2010     | 2011     | 2012     | 2013     | 2014     |
|-----|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1   | Przewidywane wpływy<br>Z czynszów | 10776,59 | 11046,00 | 11322,15 | 11305,20 | 11895,33 |
|     | <b>RAZEM</b>                      | 10776,59 | 11046,00 | 11322,15 | 11305,20 | 11895,33 |

**Rozdział 7.**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach**

**§ 14.**

Planowane wydatki, w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

| L.p | ZAKRES                          | 2010     | 2011     | 2012     | 2013     | 2014     |
|-----|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1   | Koszty bieżącej<br>eksploatacji | 6276,59  | 6546,00  | 6822,15  | 7105,20  | 7395,33  |
| 2   | Koszty<br>remontów              | 4500,00  | 4500,00  | 4500,00  | 4500,00  | 4500,00  |
|     | <b>RAZEM</b>                    | 10776,59 | 11046,00 | 11322,15 | 11305,20 | 11895,33 |

## **Rozdział 8.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację**

#### **§ 15.**

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

#### **§ 16.**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przechlewo zostały określone Uchwałą nr 117/XVIII/2008r z dnia 03 marca 2008 r.

#### **§ 17.**

Innymi działaniami Gminy, mającym na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego ( np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego)
- racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym, tj. dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
- udzielenie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania
- dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.