

**UCHWAŁA NR IX/61/2011
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przodkowo
na lata 2011-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst w Dz.U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity w Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami)

Rada Gminy Przodkowo, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przodkowo na lata 2011-2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przodkowo na lata 2011 - 2016

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przodkowo na lata 2011-2016

2. Zastrzega się możliwość stałej aktualizacji i uzupełniania programu w miarę potrzeb

3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przodkowo a w szczególności:

- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Rozdział 2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przodkowo

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Przodkowo tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Przodkowo oraz lokale znajdujące się przy szkołach i Ośrodku Zdrowia w Przodkowie mające charakter służbowy.

2. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy:

a) 6 lokali w budynkach komunalnych,

- 1 lokal w budynku komunalnym w Smołdzinie o powierzchni 111,05 m²
- 1 lokal mieszkalny w budynku komunalnym w Kosowie o pow. 61,0 m²
- 1 lokal mieszkalny w budynku komunalnym w Przodkowie przy ulicy Gdańskiej 3 o pow. 64,17 m²
- 2 lokale w budynku komunalnym w Załężu o łącznej pow. 68,5 m² w tym 1 niezamieszkały o pow. 30,5 m²
- 1 lokal w budynku komunalnym w Rębie o pow. 56,10 m²

b) 2 lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Przodkowie przy ulicy Kartuskiej 24 o łącznej powierzchni 122,60 m²

c) 3 lokale przy szkołach na terenie Gminy Przodkowo

- 2 lokale przy Zespole Szkół w Pomieczynie o pow. 104,0 m²
- 1 lokal przy Szkole Podstawowej w Szarłacie o pow. 78,41 m²

3. W gminnym zasobie mieszkaniowym nie wyróżnia się lokali socjalnych

4. Lokale mają charakter mieszkań komunalnych oraz związany z obecnym lub byłym wykonywaniem pracy zawodowej w oświacie lub opiece zdrowotnej

5. Większość lokali wyposażonych jest w podstawowe media; instalacja wodociągowa, Przyłącza do sieci kanalizacyjnej i kanalizacji lokalnej (3 lokale), energetycznej, telefonicznej. Źródłem ogrzewania lokali są: piece węglowe oraz kotły olejowe w lokalach.

- 2 w Przodkowie przy uli Kartuskiej 21
- 2 lokale przy Zespole Szkół w Pomieczynie

Wymienione lokale z wyjątkiem zlokalizowanych w budynku Zespołu Szkół w Pomieczynie budynku przy ulicy Gdańskiej w Przodkowie i budynku Ośrodka Zdrowia w Przodkowie znajdują się w budynkach starych, wybudowanych przed 1945 rokiem i ich stan techniczny jest średni.

W Gminie Przodkowo brak jest wydzielonych lokali socjalnych.

Rozdział 3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Przodkowo

Gmina w okresie objętym planem nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Przodkowo na lata 2011-2016

Od dnia 10 lipca 2001 roku nie obowiązują przepisy ustawy z dnia 2 lipca 19994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w której szczegółowo określone były obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymania lokalu w odpowiednim stanie technicznym. Aktualnie obowiązują tylko przepisy Kodeksu Cywilnego. Treść art. 681 odnosi się do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu. Należą do nich w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. W związku z tym należy ściśle określić obowiązki najmu.

Najemca lokalu zobowiązany jest do wykonywania następującego zakresu prac:

- naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin, płytek ceramicznych, szklanych 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 pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych w kuchni i grzejników wody przepływowej /gazowych, elektrycznych, węglowych/, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
- naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania,
- naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
- konserwacja pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali z naprawami i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie,
- usunięcie szkód i zniszczeń lokalu i budynku spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego .

Wynajmującego obciążają koszty

- utrzymania w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a w szczególności – naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych i elektrycznych (bez urządzeń odbiorczych),
- wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek oraz tynków jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

Sprecyzowanie zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego jest konieczne w związku z określeniem zakresu prac remontowych w zasobie komunalnym.

Planowane na lata 2011-2016 bieżące remonty będą koncentrowały się na wymianie zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, grzejników ciepła, a także konserwacji i bieżących napraw konstrukcji i pokrycia dachów oraz przewodów kominowych. W wyniku przeglądu stanu technicznego budynków i lokali gminnego zasobu mieszkaniowego określa się potrzebę wykonania następującego zakresu remontów w obiektach w poszczególnych latach.

Lp.	Obiekt/lokal	Zakres prac	Planowany termin realizacji
1	Kosowo - budynek starej szkoły	Wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, instalacji odgromowej i demontaż i wykonanie nowego komina	2011
2	Rąb - budynek starej szkoły	Wymiana drzwi zewnętrznych	2011
3	Załęże - budynek starej szkoły	Wymiana instalacji elektrycznej, okien	2012
4	Szarłata - budynek szkoły	Termomodernizacja budynku	2013 - 2014
5	Rąb - budynek starej szkoły	Wymiana pokrycia dachowego	2015 - 2016
6	Załęże - budynek starej szkoły	Wymiana pokrycia dachowego	2015 - 2016

W latach 2011-2016 nie planuje się przeprowadzania remontów kapitałnych ani modernizacji domów i lokali mieszkalnych.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Wysokość czynszu strony określają w umowie.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej uchwała Wójt Gminy poprzez ustalenie stawki bazowej dla lokalu mieszkalnego. Podwyżka czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy w granicach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału

6. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek lub w kasie Urzędu gminy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności

7. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według poniższej tabeli:

L.p.	Wyposażenie mieszkań w instalacje	Baza %
1.	mieszkanie o współczesnym z c.o.	100
2.	z łazienką i wc bez c.o.	90
3.	tylko z wc lub tylko łazienką	80
4.	tylko z wod. + kan. bez łazienki i wc	70
5.	bez wody i kanalizacji	60

Dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach położonych poza Przodkowem kwotę bazową czynszu pomniejsza się o 5%.

8. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na wskazane przez wynajmującego konto w banku z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.

2. Sprawy związane z mieszkaniowym zasobem Gminy w Urzędzie Gminy prowadzi Inspektor ds. Gospodarki Nieruchomościami, Funduszy Pomocowych i Zamówień Publicznych oraz Pani Dorota Drajk – Kierownik Referatu Oświaty w zakresie mieszkań znajdujących się w budynkach szkolnych, którzy sprawują nadzór na zasobem oraz przyjmują wnioski dotyczące najmu lokali z zasobu.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą:

- 1) środki pieniężne pochodzące z budżetu Gminy, stanowiące dochody z czynszów najmu
- 2) środki finansowe otrzymywane przez Gminę z budżetu Państwa oraz pozyskane z Unii Europejskiej
- 3) W wyjątkowych sytuacjach gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy mienia gminnego, środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu