

Uchwała Nr L/362/2014
Rady Gminy Lichnowy
z dnia 24 kwietnia 2014 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy Lichnowy na lata 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 poz. 150 z późn. zm.), Rada Gminy Lichnowy uchwala Wieloletni Program Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy Lichnowy na lata 2015-2019.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§1.

1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 17 lokali o łącznej powierzchni 745,34 m².

Opis lokali obrazuje tabela nr 1

Tabela nr 1

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytk.	Wyposażenie			Ogólny stan budynku
				wod.	kan.	ogrzewanie	
1	Boręty 66E	4	123,5	tak	nie	etażowe	zły
2	Lichnowki 44	1	12,23	tak	tak	etażowe	dostateczny
3	Lisewo, ul. 10 Marca 19	1	63,20	tak	tak	piece	dostateczny
4	Lisewo, ul. Braterska 10a	3	117,70	tak	tak	piece	zły
5	Lisewo, ul. Wyzwolenia 13	1	36,66	tak	tak	elektryczne	dostateczny
6	Lisewo, ul. 10 Marca 51	3	162,05	tak	tak	c.o.	dobry
7	Lichnowy, Lachowicza 29c	3	190,50	tak	tak	c.o.	dobry
8	Szymankowo, ul. Boh. Września 22/2	1	39,50	tak	tak	piece	zły

2. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 2; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z początku 2014 r.

Tabela nr 2

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba lokali mieszkalnych	17	16	15	14	13
Lokale socjalne	-	-	-	-	-
Ogółem	17	16	15	14	13

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela Nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Wiek budynku – lokalu	%	Ilość lokali
1	Do 50 lat	12	2
2.	Powyżej 50 lat	88	15
	Razem	100	17

Wyniki okresowych przeglądów technicznych wykazują, że stan techniczny 3 budynków jest zły, 3 dostateczny oraz 2 dobry.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

§2.

1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że 88% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat i są to budynki z przed 1960 roku. Tylko 12% budynków jest młodsza niż 50 lat. Tabela Nr 4 przedstawia zestawienie potrzeb remontowych zasobu, sporządzoną na podstawie kart oceny technicznej elementów budynków. Podane cyfry wyrażają ilość budynków.

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj elementu	Nie wymaga naprawy	Do naprawy bieżącej	Do częściowej wymiany	Do całkowitej wymiany
1	Schody wejściowe	6	1	-	-
2	Klatka schodowa	6	1	-	-
3	Stropodach	3	-	1	3
4	Stropy	7	-	-	-
5	Ściany konstrukcyjne	3	4	-	-
6	Ścianki działowe	4	3	-	-
7	Kominy pod dachem	4	-	1	2
8	Pokrycia dachowe	3	-	1	3
9	Obróbki blacharskie	1	2	1	3
10	Elewacje	2	2	3	-
11	Tynki wewnętrzne	7	-	-	-
12	Podłogi i posadzki	6	1	-	-
13	Okna	3	1	1	2
14	Drzwi	6	-	1	
15	Instalacja wodociągowa	7	-	-	-
16	Instalacja kanalizacyjna	7	-	-	-
17	Instalacja grzewcza	7	-	-	-
18	Instalacja odgromowa	-	-	-	-
19	Sprzęt instalacji elektrycznej	-	-	-	-

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych, remonty dachów. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie tylko remontów o charakterze zachowawczym.

3. Wójt Gminy ustali coroczne plany koniecznych remontów uwzględniających w/w priorytety. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali.

§3.

1. Zasady sprzedaży uregulowane zostały w Uchwale Nr VI/45/2007 r. Rady Gminy Lichnowy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie Gminy.
2. Prognozuje się sukcesywną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach do uzyskania 100% sprzedaży.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

§4.

1. Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w następującej kolejności:
 - a) na rok 2015 – stawka bazowa za rok 2014 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2013 r.
 - b) na rok 2016 – stawka bazowa za rok 2015 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2014 r.
 - c) na rok 2017 – stawka bazowa za rok 2016 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2015 r.
 - d) na rok 2018 – stawka bazowa za rok 2017 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2016 r.

e) na rok 2019 – stawka bazowa za rok 2018 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2017 r.

2. Stawki czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Do czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu należą:

- a) miejscowość, w której budynek jest położony,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku (lokalu) w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) stan techniczny budynku.

3. Na terenie gminy Lichnowy ustala się dwie strefy:

- a) wiejską
- b) peryferyjną – obejmującą budynek Szymankowo 74

4. Ustala się następujące czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenia bazowej stawki:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową (maksymalny procent wynikający z czynników podwyższających stawkę bazową - 30%):

- instalacja kanalizacyjna (sieć)	10%
- ogrzewanie etażowe wykonane przez wynajmującego	10%
- pomieszczenia przynależne (piwnica, strych)	5%
- mieszkanie na pierwszym piętrze	5%

b) czynniki obniżające stawkę bazową (maksymalny procent wynikający z czynników obniżających stawkę bazową – 95%):

- brak instalacji kanalizacyjnej (sieć)	5%
- brak pomieszczeń przynależnych (piwnica, strych)	5%
- ciemna kuchnia	5%
- brak stałego źródła ciepła (w jednym z pokoi)	5%
- mieszkanie w strefie peryferyjnej	75%

5. Podwyższenie czynszu może być dokonane nie częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.

§5.

Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zarząd zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach we własnym zakresie przez Wójta, bądź przez upoważnionych przez Wójta dysponentów poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach.

§6.

1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływ z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływ z czynszów za lokale użytkowe

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych tj. awarie, wystąpienie ważnych potrzeb remontowych, w sytuacji niewystarczającej ilości środków pochodzących z czynszów wydatki te mogą być finansowane z budżetu gminy.

3. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji oraz remontów.

4. Przy założeniu, że minimalna kwota wydatków stanowić będzie wielkość wpływów pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne ostateczna wysokość wynikać będzie z planu remontów przyjętego zgodnie z zapisami rozdziału 3. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział VII

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem.

§7.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

Gmina Lichnowy nie zapewnia ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania, kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach, stwarzając atrakcyjne zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Lichnowy dążyć będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 50%.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe.

§8.

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych gminy.
2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub wielkość przyjętych w nim wskaźników.

§9.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lichnowy.

§10.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2015 r.

Przewodniczący Rady
Zybiński
Zbigniew Rybicki

Uzasadnienie

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. nakłada obowiązek na Rady Gminy uchwalenia wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w którym określa się zasady polityki czynszowej. Zapisy te stanowią podstawę do zmiany wysokości czynszów mieszkalnych.

Dotychczas obowiązująca uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym wygasa w 2014 roku. Przedstawiony plan zakłada politykę mieszkaniową do roku 2019.

W związku z powyższym należy przyjąć niniejszą uchwałę.

WÓJT
[Signature]
Jan Michalski