

Uchwała Nr XXVII/275/09
Rady Gminy Lichnowy
z dnia 23 czerwca 2009r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy Lichnowy na lata 2010-2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Gminy Lichnowy uchwała co następuje:

§1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Gminnym zasobem Mieszkaniowym Gminy Lichnowy na lata 2010 – 2014

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Lichnowy.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

V-ce PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Władysław Nacel

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 743,39 m².

Tabela nr 1

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytk.	Wyposażenie			Ogólny stan budynku
				Wod	kan.	Ogrzewanie	
1	Lichnówki 44	1	12,23	Tak	tak	Etażowe	Dostateczny
2	Lichnowy, ul. Lachowicza 29 c	3	190,50	Tak	tak	c.o	Dobry
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. Braterska 13	1	28,17	Tak	tak	Piece	Dostateczny
6	Szymankowo, Bohaterów Września 22/2	1	39,50	Tak	tak	Piece	Zły
7	Lisewo, ul. Wyzwolenia 13	1	36,66	Tak	tak	Elektryczne	Dostateczny
8	Lisewo, ul. 10 Marca 51	4	255,4	Tak	tak	Piece	Dobry

Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 2; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z połowy 2009 r.

Tabela nr 2

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba lokali mieszkalnych	15	14	12	10	5
Lokale socjalne	-	-	-	-	-
Ogółem	15	14	12	10	5

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Zasób

365
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	73	11
2.	Powyżej 50 lat	27	4
3.	Razem	100	15

Wyniki okresowych przeglądów technicznych wykazują, że stan techniczny budynków jest 1 zły, 4 dostateczny oraz 5 dobry.”

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, iż, 73% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat i są to budynki z przed roku 1945. Tylko 27% budynków jest młodsza niż 50 lat.

Tabela Nr 4 przedstawia zestawienie potrzeb remontowych zasobu, sporządzona 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	3	3	2	0
2.	Klatka Schodowa	0	5	0	0
3.	Stropodach	3	0	1	0
4.	Stropy	3	5	0	0
5.	Ściany konstrukcyjne	6	2	0	0
6.	Ścianki działowe	6	3	0	0

7.	Kominy pod dachem	3	5	0	0
8.	Pokrycia dachowe	3	1	1	2
9.	Obróbki blacharskie	4	2	2	0
10.	Elewacje	1	3	2	1
11.	Tynki wewnętrzne	4	3	1	0
12.	Podłogi i posadzki	1	6	1	0
13.	Okna	4	1	3	0
14.	Drzwi	2	6	0	0
15.	Instal. wodociągowa	3	5	0	0
16.	Instal. kanalizacyjna	3	5	0	0
17.	Instal. grzewcza	2	5	0	0
18.	Instal. odgromowa	0	3	0	0
19.	Sprzęt instal. elektr.	2	5	0	1

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.

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.

III. Planowana sprzedaż lokali

Zasady sprzedaży lokali 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.

Prognozuje się sukcesywną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach do uzyskania 100% sprzedaży.

V. Zasady polityki czynszowej

Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w następującej wysokości:

na rok 2010 – stawka bazowa za rok 2009 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2008 r.

na rok 2011 – stawka bazowa za rok 2010 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2009 r.

na rok 2012 – stawka bazowa za rok 2011 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2010 r.

na rok 2013 – stawka bazowa za rok 2012 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2011 r.

na rok 2014 - stawka bazowa za rok 2013 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2012 r.

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.

Na terenie gminy Lichnowy ustala się dwie strefy:

- a. wiejską
- b. peryferyjną – obejmującą budynek Szymankowo, Bohaterów Września 22/2

Czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie bazowej stawki

Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- instalacja wod – kan	20%
- używalność łazienki	10%
- używalność ubikacji w granicach mieszkania	5%
- ogrzewanie etażowe wykonane przez wynajmującego	10%
- tzw. przynależność (piwnica, strych)	5%
- mieszkanie dostępne z klatki schodowej	5%
- mieszkanie na 1 piętrze	5%
- ogrzewanie piecowe	5%

Maksymalny procent wynikający z czynników podwyższających stawkę bazową	60%
	maximum

Czynniki obniżające stawkę bazową

- brak instalacji wod kan	20%
- brak łazienki	10%
- brak używalności ubikacji w granicach mieszkania	5%
- brak przynależności (strychu, piwnica)	5%
- ciemna kuchnia	5%
- brak stałego źródła ciepła (w jednym z pokoi)	5%
- brak przedsionka izolacyjnego (wiatrołap, przedpokój)	5%
- mieszkanie w strefie peryferyjnej	10%
- mieszkanie w budynku substandardowym (do rozbiórki)	10%
- zwilgocenie z przyczyn zew.	5%

Maksymalny procent wynikający z czynników	80%
---	-----

369
obniżających stawkę bazową czynszu regulowanego

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

IV. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

○ 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.

V. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach

Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływ z czynszów za lokale mieszkaniowe
- wpływ z czynszów za lokale użytkowe

○ 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.

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji oraz remontów. 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 III. 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 i budynków mieszkalnych.

VIII. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem

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

1. Gmina Lichnowy nie zapewnia ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania, kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach.

2. 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%.

V-ce PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław Nacel

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 gospodarowanie 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 2009 roku. Przedstawiony plan zakłada politykę mieszkaniową do roku 2014.

W związku z powyższym należy przyjąć niniejszą uchwałę.

WÓJT
Waldemar Lamkowski
Waldemar Lamkowski