

UCHWAŁA NR XLVI/260/09

RADY GMINY SANTOK

z dnia 21 grudnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Santok na lata 2010-2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 31, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), 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 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem realizacji zadań własnych gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwała się wieloletni program gospodarowania zasobem gminy Santok na lata 2010-2014.

§ 2. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmina w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale mieszkalne, socjalne i zamienne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub inny sposób zależny od pozyskiwania mieszkań z innych źródeł.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Santok - stan na 10 grudnia 2009r.:

1) lokale mieszkalne stanowiące własność gminy ogółem 56 (załącznik nr 1), w tym:

- a) 8 lokali w m. Wawrów
- b) 9 lokali w m. Janczewo
- c) 2 lokale w m. Czechów
- d) 1 lokal w m. Gralewo
- e) 1 lokal w m. Nowe Polichno
- f) 4 lokale w m. Santok
- g) 18 lokali w m. Lipki Wielkie
- h) 6 lokali w m. Jastrzębnik
- i) 4 lokale w m. Mąkoszyce
- j) 2 lokale w m. Lipki Małe

- k) 1 lokal w m. Stare Polichno
- 2) w 5 budynkach funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem lokali, których właścicielem jest gmina:
- 1 lokal w m. Lipki Wielkie, ul. Szosowa 105F
 - 1 lokal w m. Wawrów 88
 - 1 lokal w m. Wawrów 84
 - 3 lokale w m. Wawrów 85
 - 1 lokal w m. Wawrów 86B
- 3) w zasobie mieszkaniowym gmina posiada:
- lokale wyposażone w urządzenia wodociągowe - 47
 - lokale wyposażone w instalacje c.o. - 34
 - lokale posiadające WC - 47
 - lokale posiadające łazienkę - 24
2. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu komunalnego waha się w granicach 49,67 m².
3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Santok w poszczególnych latach:

Rok	Ilość lokali	Ilość lokali socjalnych
2010	57	-
2011	55	4
2012	53	-
2013	51	1
2014	49	1

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 4. W chwili obecnej liczba oczekujących na lokal mieszkalny to około 40 rodzin. W skali roku odzysk mieszkań komunalnych kształtuje się na poziomie 1 mieszkania. W najbliższych latach planuje się powiększenie ilości mieszkań socjalnych. Efekt ten zostanie osiągnięty przez nabycie nowych lokali komunalnych pozyskanych z innych źródeł. Przewiduje się pozyskanie ok. 4-5 mieszkań.

§ 5. Obecny stan techniczny budynków należących do zasobu mieszkaniowego gminy wskazuje na potrzebę poniesienia znacznych nakładów finansowych na stopniową ich modernizację.

§ 6. Za wymagające nakładów remontowych uważa się wszystkie budynki z okresu przedwojennego, a stanowią one 85% zasobu gminy. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2010-2014 będzie utrzymywany na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

§ 7. Plan remontów i modernizacji budynków uwzględnia potrzeby remontowe na lata 2010-2014:

Rok	Naprawa dachów, rynien, roboty dekararskie	Stolarzka okienna, drzwiowa, roboty stolarskie	Piece i kuchnie kaflowe
2010	55 000,00	8 500,00	6 000,00
2011	80 000,00	6 500,00	-
2012	120 000,00	3 500,00	3 000,00
2013	25 000,00	1 500,00	-
2014	14 000,00	8 000,00	10 500,00

§ 8. Wójt Gminy, uwzględniając powyżej określone priorytety ustali corocznie plan rzeczowo-finansowy remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2010 - 2014

§ 9. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali i ustawę o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Do sprzedaży przeznaczają się wydzielone lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach będących w zasobie komunalnym gminy.

§ 11. Lokale zbywane są ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do ich wykupu.

§ 12. Sprzedaż lokali winna koncentrować się na mieszkaniach w których część lokali już została wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności lokali, która umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 13. 1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2010-2014:

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Planowana sprzedaż	2	2	2	2	2

2. Z uwagi na niewielką ilość lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób komunalny, znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz zakres obowiązków gminy wynikających z przepisów prawnych na lata 2010 - 2014, nie zaplanowano zbyt wysokiej liczby lokali mieszkalnych do zbycia.

§ 14. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale znajdujące się w budynkach:

- 1) przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji organów nadzoru budowlanego,
- 2) przeznaczonych do remontu kapitalnego,
- 3) wykorzystywanych do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele kultury, oświaty, służby zdrowia oraz siedziby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 4) w których lokale zostały przeznaczone na lokale socjalne.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 15. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od wynajmującego takich jak: energia elektryczna i ciepłana, zimna woda, odbiór nieczystości płynnych i stałych itp.

§ 16. Najemcy opłacają czynsz ustalony wg stawki podstawowej 1m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 17. Wysokość stawki czynszu ustala Wójt Gminy w oparciu o kalkulację kosztów uwzględniając w szczególności koszty bieżące eksploatacji, konserwacji i utrzymania należnego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych.

§ 18. Wójt Gminy może podwyższać stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

§ 19. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 20. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² wynajmowane są za zapłatą czynszu wolnego. Czynsz wolny nie może być niższy niż 150% czynszu obowiązującego za ten lokal. Wynajęcie takiego lokalu mieszkalnego może nastąpić tylko na rzecz rodziny składającej się z co najmniej 5 osób.

§ 21. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal posiada c.o. - 5%
- 2) lokal posiada łazienkę - 5%
- 3) lokal posiada gaz ziemny - 5%
- 4) lokal posiada kanalizację sanitarną - 5%
- 5) położenie budynku (łatwy dostęp do infrastruktury) - 5%

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal nie posiada c.o. - 5%
- 2) brak łazienki - 5%
- 3) brak sieci kanalizacyjnej - 5%
- 4) zły stan techniczny budynku - 10%
- 5) położenie budynku (znacznie utrudniony dostęp do infrastruktury) - 5%

§ 22. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki zawarte w § 21 ust. 1, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu.

§ 23. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział 6

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 24. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.

§ 25. 1. Do obowiązków zarządcy mieszkaniowym zasobem Gminy należy:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.

2. Do obowiązków lokatorów, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy należy:

- 1) utrzymywanie lokalu, pomieszczeń przynależnych oraz urządzeń pozostających na wyposażeniu lokalu we właściwym stanie technicznym,
- 2) dbanie i ochrona przed uszkodzeniami i dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- 3) naprawa szkód powstałych z ich winy,
- 4) zawarcie indywidualnej umowy z koncesjonowaną firmą na odbiór nieczystości stałych, płynnych, na dostawę energii, wody itp.

3. Wprowadzanie w lokalu ulepszeń przez najemcę wymaga pisemnej zgody wynajmującego, określającej zakres ulepszeń i sposób rozliczenia z tego tytułu. Po ustaniu stosunku najmu, najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 26. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010 - 2014 będą:

- 1) czynsze z lokali mieszkalnych,
- 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) środki z budżetu gminy.

2. Ze względu na duże znaczenie czynszów jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej ważne będą działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Konieczna jest bieżąca i systematyczna prowadzenie windykacji.

Rozdział 8

Wysokość wydatków na remonty bieżące w kolejnych latach

§ 27. Przewidywany plan wydatków na remonty bieżące przedstawia się następująco:

	2010	2011	2012	2013	2014
Koszt bieżącej eksploatacji	5.000,00	4.000,00	6.000,00	6.000,00	8.000,00
Remonty ogólnobudowlane	20.000,00	25.000,00	15.000,00	30.000,00	15.000,00

Naprawy i konserwacje	5.000,00	5.000,00	6.000,00	6.000,00	8.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4.000,00	5.000,00	5.500,00	6.000,00	6.500,00

§ 28. 1. Przewidywane wydatki inwestycyjne na utworzenie lokali socjalnych:

	2010	2011	2012	2013	2014
Środki z budżetu gminy	-	105.000,00	-	30.000,00	40.000,00
Środki z Banku Gospodarstwa Krajowego	-	45.000,00	-	30.000,00	40.000,00

2. W związku brakiem wyodrębnionych lokali socjalnych na terenie Gminy i koniecznością ich utworzenia w ust. 1 zaplanowano takie środki w rozbięciu na poszczególne lata.

§ 29. Szacunkowe kwoty wydatków podane w § 27 i § 28 są wydatkami prognozowanymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 30. Preferowanie i udzielanie wszelkiej pomocy przy zamianie lokali mieszkalnych celem dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkanego do potrzeb i możliwości najemcy.

§ 31. Wykorzystywanie wszelkich form pomocy finansowej niezbędnej do rewitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 32. Pomoc i zgodna na wszelkiego typu adaptacje oraz modernizacje służące potrzebom mieszkańców.

§ 33. Ograniczanie kosztów zarządu i racjonalne wykorzystywanie środków przeznaczonych na remonty i modernizacje.

§ 34. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach w szczególności przy złych stanach technicznych lub wysokich kosztach utrzymania.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Boczula

U Z A S A D N I E N I E

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada obowiązek na Radę Gminy uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na conajmniej 5 kolejnych lat.

Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia niezbędnych założeń do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustaleniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do prowadzenia zasad polityki czynszowej.

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY SANTOK

Lp.	Miejscowość	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu [w m²]
1.	Wawrów	Wawrów 88/10	53,6
2.	Wawrów	Wawrów 84/7	48,3
3.	Wawrów	Wawrów 85/4	32,9
4.	Wawrów	Wawrów 85/3	48,1
5.	Wawrów	Wawrów 86b/5	46,5
6.	Wawrów	Wawrów 85/1	36,8
7.	Wawrów	Wawrów 71/4	53,93
8.	Wawrów	Wawrów 56/5	35,8
9.	Janczewo	Janczewo 29	32,0
10.	Janczewo	Janczewo 10	18,5
11.	Janczewo	Janczewo 10	38,0
12.	Janczewo	Janczewo 10	78,0
13.	Janczewo	Janczewo 67	49,4
14.	Janczewo	Janczewo 67	39,1
15.	Janczewo	Janczewo 67	24,1
16.	Janczewo	Janczewo 91	70,83
17.	Janczewo	Janczewo 49	45,0
18.	Czechów	Czechów 63	41,8
19.	Czechów	Czechów 63	37,72
20.	Gralewo	Gralewo	39,0
21.	Nowe Polichno	Nowe Polichno	114,4
22.	Santok	Santok, ul. Gorzowska 19	43,3
23.	Santok	Santok, ul. Gorzowska 57	65,0
24.	Santok	Santok, ul. Gorzowska	80,0
25.	Santok	Santok, ul. Wodna 2	33,6
26.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 108	27,2
27.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 72	62,5
28.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 56	91,04
29.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 56	52,02

30.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 56	28,5
31.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 56	78,53
32.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Pocztowa	47,8
33.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Nowa 11	59,7
34.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Nowa 11	50,0
35.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Nowa 2	29,5
36.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107	72,45
37.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107	50,54
38.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107	53,4
39.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107	82,4
40.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107	98,48
41.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 105f/11	59,3
42.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 76/2	69,0
43.	Lipki Wielkie	Lipki Wielkie, ul. Szosowa 87/3	66,5
44.	Jastrzębnik	Jastrzębnik 45	40,49
45.	Jastrzębnik	Jastrzębnik 45	51,0
46.	Jastrzębnik	Jastrzębnik 45	30,0
47.	Jastrzębnik	Jastrzębnik 45	30,0
48.	Jastrzębnik	Jastrzębnik 45	34,0
49.	Jastrzębnik	Jastrzębnik 11	47,2
50.	Mąkoszyce	Mąkoszyce 15	54,8
51.	Mąkoszyce	Mąkoszyce 15	44,4
52.	Mąkoszyce	Mąkoszyce 15	44,4
53.	Mąkoszyce	Mąkoszyce 15	20,8
54.	Lipki Małe	Lipki Małe 4	73,0
55.	Lipki Małe	Lipki Małe 4	69,0
56.	Stare Polichno	Stare Polichno, ul. Skwierzyńska 12	47,27