

**UCHWAŁA NR III/ 20 /2006
RADY GMINY STARE POLE**

z dnia 28 grudnia 2006 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
na lata 2007 - 2011.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 , Nr116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337) oraz art.21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 oraz z 2006 r. Nr 86, poz.602 , Nr 94, poz.657 i Nr 167,poz.1193) uchwała się,

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
na lata 2007 – 2011.**

Rozdział I

Zasób mieszkaniowy gminy i jego stan techniczny.

§ 1.

1. Zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

Aktualnie Gmina Stare Pole posiada 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 909,16 m² w tym:

- 1) budynki - 1 szt.
- 2) lokale w budynkach wielorodzinnych - 18 szt,
- 3) lokale socjalne w budynkach wielorodzinnych – 1 szt.

2. Lokalizację i podstawowe dane funkcjonalne zasobu mieszkaniowego określa poniższa tabela .

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użyt.	Wyposażenie			Ogólny stan budynku
				wod.	kan.	ogrzewanie	
1	Krasnołęka nr 1	4	200,72	tak	tak	etażowe	dostateczny
2	Krasnołęka nr 2	8	333,10	tak	tak	gazowe	dostateczny
3	Krasnołęka nr 3	2	73,72	tak	tak	gazowe	dostateczny
4	Stare Pole ul. Grunwaldzka nr 3a	1	22,70	tak	tak	etażowe	dostateczny
5	Królewo nr 23	1	43,12	tak	tak	etażowe	dostateczny
6	Królewo nr 38	1	62,30	tak	tak	etażowe	dobry
7	Stare Pole ul. Mickiewicza nr 10	2	110,90	tak	tak	etażowe	dobry
8	Złotowo nr 12	1	62,60	tak	tak	piece	zły

3. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela. Wielkości te są prognozą na koniec poszczególnych lat i odnoszą się do wielkości zasobu z miesiąca grudnia 2006 r.,

Rok	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali mieszkalnych	17	15	13	11	9
Lokale socjalne	1	1	7	7	7
Ogółem	18	16	20	18	16

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- 1) stan 1 lokalu można określić jako bardzo zły,
- 2) stan 2 lokali można określić jako dobry,
- 3) stan 17 lokali można określić jako średni

5. W okresie objętym programem planuje się wybudowanie 6 lokali mieszkalnych (4 dwu pokojowe i 2 jedno pokojowe) i przeznaczyć je na lokale socjalne.

§ 2.

W zasobie mieszkaniowym wydzielone zostały następujące lokale związane ze stosunkiem pracy przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
1.	Stare Pole ul. Marynarki Wojennej 22 /przedszkole/	5	367,18 m ²
2.	Stare Pole ul. Bema 7 /stadion/	1	44,97 m ²
3.	Królewo nr 30 /świetlica/	2	161,64 m ²
4.	Stare Pole ul. Bema 6	2	85,00 m ²

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 3.

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego ponad 50% ogólnego stanu zasobu mieszkaniowego.
2. Zasób mieszkaniowy w większości znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 roku, które wymagają w szczególności:
 - 1) remontu dachów, obróbek blacharskich i kominów,
 - 2) naprawy instalacji elektrycznych,
 - 3) wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 4) odnowienia i naprawy elewacji, w budynkach.
 - 5) remontu podłóg
3. W latach 2007-2011 planuje się wykonywać corocznie remont 1-2 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach wielorodzinnych .
4. Wykonanie zakładanego planu remontów w głównej mierze zależy od posiadanych środków finansowych.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 4.

1. Planowana jest sprzedaż 10 lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) rok 2007 - 2
- 2) rok 2008 - 2
- 3) rok 2009 - 2
- 4) rok 2010 - 2
- 5) rok 2011 - 2

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

§ 5.

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych za 1m² powierzchni użytkowej w oparciu o niniejsze zasady ustala Wójt Gminy.
2. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.
3. Najemca lokalu oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela lokalu tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych, w wypadkach gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegać będzie:
 - 1) podwyższeniu ze względu na następujące czynniki:

a) wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie	- 30%
b) wyposażenie mieszkania w łazienkę	- 30%
c) mieszkanie wybudowane po 1960 roku lub po kapitalnym remoncie	- 30%
 - 2) obniżeniu ze względu na następujące czynniki:

a) brak w mieszkaniu urządzeń wodociągowych	- 10%
b) mieszkanie wybudowane przed 1945 rokiem	- 20%
c) mieszkanie wybudowane po 1945 roku do 1960 roku	- 10%
5. Przepis ust. 4 nie ma zastosowania do lokali socjalnych.

§ 6.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
 2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi.
 3. Dokonane przez wynajmującego ulepszenia lub uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu musi być potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym.
- Zmiana stawki czynszu wynikająca z postanowień § 5 ust.4 nastąpi z chwilą podpisania

protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 7.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazane przez wynajmującego konto, z wyjątkiem, przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

§ 8.

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

§ 9.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami.

§ 10.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są obecnie przez Referat Rozwoju Gospodarczego i Rolnictwa Urzędu Gminy. Przewiduje się, że w przyszłości zarząd może wykonywać zarządca posiadający stosowne przygotowanie zawodowe do prowadzenia takiej działalności.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2006-2011.

§ 11.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą:

- 1) środki pieniężne pochodzące z budżetu Gminy,
- 2) środki finansowe otrzymane przez Gminę z budżetu państwa.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12.

Szacunkową wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty

bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

Kolejne lata objęte programem	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Razem
2007	10.000	20.000	30.000
2008	10.000	10.000	20.000
2009	10.000	10.000	20.000
2010	10.000	10.000	20.000
2011	10.000	10.000	20.000

Rozdział VIII

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 13.

Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- 3) planować corocznie w budżetach gminy środki na remonty,
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych,
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole

§ 15.

Traci moc uchwała Nr XXVII/204/2002 Rady Gminy Stare Pole z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej w latach 2002 – 2006 (Dz.Urz.Woj. Pomorskiego Nr 47, poz.1160 oraz z 2005r.Nr 50, poz.985).

§ 16.

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