

**Uchwała Nr XII/81/08
Rady Gminy Borzytuchom
z dnia 19 lutego 2008 r.**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Borzytuchom**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz 1591 z późniejszymi zmianami/ i z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami/

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Borzytuchom na lata 2008-2012, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Powołane w treści Programu artykuły ustawy bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami/.

§3

Traci moc Uchwała Nr XXVIII/140/01 Rady Gminy Borzytuchom z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie określenia zasad polityki czynszowej na terenie gminy Borzytuchom.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Załączniki:
- załącznik do uchwały



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BORZYTUCHOM NA LATA 2008-2012**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§1

1. Zasób mieszkaniowy gminy Borzytuchom według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. przedstawia się następująco:

Lokale socjalne						
L.p.	Miejscowość	Nr lokalu	Pow. użytkowa m ²	Rodzaj budynku	Rok budowy	Stan lokalu
1	Borzytuchom ul. Czterdziestolecia	1a	20,23	mieszkalny	1973	dobry
2		1b	21,79			dobry
3		1c	28,75			dobry
4		1d	25,75			dobry
5		5b	48,97			dostateczny
6	Niedarzyno	21a/2	40,66	szkolny	1963	dobry
7	Chotkowo	43	94,96	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
8	Osieki	7/3	56,50	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
9	Struszewo	33	74,83	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
Lokale mieszkalne						
L.p.	Miejscowość	Nr lokalu	Pow. użytkowa m ²	Rodzaj budynku	Rok budowy	Stan lokalu
1	Borzytuchom ul. Zwycięstwa	52/1	77,90	mieszkalno – usługowy	1990	dobry
2		52/2	69,90			dobry
3		52/3	32,60			dobry
4		52/4	44,40			dobry
5		52/5	69,50			dobry
6	ul. Zwycięstwa	29/2	33,30	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
7	ul. Ogrodowa	4/4	62,00	szkolno - mieszkalny	1976	dobry
8	Niedarzyno	21a/1	59,02	szkolny	1963	dobry
9	Dąbrówka	21/1	90,04	szkolny	przed 1945	dobry
10		21/2	76,05			dobry
11		21/bn	38,00			dobry
12	Dąbrówka	42/1	53,50	mieszkalny	1967	dobry

2. Zestawienie nieruchomości w zależności od roku budowy, w których znajdują się lokale komunalne przedstawia poniższe zestawienie:

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość lokali
do 1945 r.	5	7
1960-1970	2	3
1970-1980	2	6
1980-1990	1	5

3. Dynamika zmian ilości zbywanych lokali przedstawia poniższe zestawienie:

Rok zbycia lokali	Ilość zbytych lokali
2005	-
2006	-
2007	1

Z powyższych zestawień wynika, że stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry, natomiast lokali socjalnych jest dostateczny i wymaga nakładów finansowych na utrzymanie istniejącej substancji mieszkaniowej. W ostatnim czasie gmina poprzez zaangażowanie własnych środków finansowych uzyskała dodatkowo cztery lokale socjalne, które znajdują się w dobrym stanie technicznym. Z powyższych lokali część ich przeznaczona jest do sprzedaży.

§2

Przewidywana ilość i powierzchnia użytkowa lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	Ilość lokali mieszkalnych	12	11	10	10	10	10
2	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	706,21	672,91	619,41	619,41	619,41	619,41
3	Ilość lokali socjalnych	9	7	6	7	7	10
4	Powierzchnia lokali socjalnych	412,44	242,65	186,15	186,15	186,15	306,15
5	Ilość sprzedanych lokali	-	3	2	-	-	-
6	Ilość utworzonych nowych lokali mieszkalnych	-	-	-	-	-	-
7	Ilość utworzonych nowych lokali socjalnych	-	-	-	-	-	3
8	Z pozycji 1: stan techn. lokali mieszkalnych						
	Bardzo dobry		-	-	-	-	-
	Dobry		10	10	10	10	10
	Dostateczny		1	-	-	-	-
	Zły		-	-	-	-	-

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

§3

Potrzeby remontowe i modernizacyjne przedstawiają się następująco:

L.p.	Miejscowość	Budynek - lokal	Potrzeby	Uwagi
1	Borzytuchom	Ośrodek zdrowia	-docieplenie -remont stropodachu	
2	Borzytuchom Zwycięstwa 29	Mieszkalny	-remont dachu	do sprzedaży (wspólnota mieszkaniowa)
3	Borzytuchom Ogrodowa 4	Przedszkole	-remont elewacji, -wymiana stolarki okiennej	
4	Dąbrówka 21	Szkoła	-malowanie klatki schodowej	
5	Dąbrówka 42	Budynek mieszkalny	-generalny remont budynku	do sprzedaży (wspólnota mieszkaniowa)
6	Niedarzyno 21 a	Szkoła	- remont mieszkania	
7	Borzytuchom Czterdziestolecia 1a, 1b, 1c,1d,5b	Budynek mieszkalny	- docieplenie budynku, -wymiana pokrycia dachowego, -remont lokalu 5b	
8	Chotkowo 43	Budynek mieszkalny	-generalny remont	do sprzedaży
9	Osieki 7/3	Budynek mieszkalny	-generalny remont	do sprzedaży (wspólnota mieszkaniowa)
10	Struszewo 33	Budynek mieszkalny	- generalny remont	do sprzedaży

III. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

§4

1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych i socjalnych należy uwzględnić następujące przesłanki:
 - stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu gminy są ograniczone,
 - w pierwszej kolejności powinny być zbyte lokale mieszkalne w nieruchomościach w których są wspólnoty mieszkaniowe,
 - należy pozostawić w zasobie mieszkaniowym gminy lokale mieszkalne w budynkach użyteczności publicznej, gdzie gmina posiada 100% udziałów w nieruchomości oraz tam gdzie znajdują się lokale socjalne o dobrym standardzie technicznym a przede wszystkim w miejscowości Borzytuchom.

Sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie ustaleń Rady Gminy w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami/.

2. Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych i socjalnych w poszczególnych latach:

2008 – 3
 2009 – 2
 2010 – 0
 2011 – 0
 2012 – 0

IV. Zasady polityki czynszowej

§5

1. Czynsz obejmuje należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzanie remontów, zarządzanie nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz ubezpieczenie nieruchomości;
2. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu;
3. Wójt Gminy ustala stawki czynszu wynajętych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na zasadach ustalonych w art. 8a i art. 9 ustawy z uwzględnieniem czynników, o których mowa w art. 7 ustawy oraz na zasadach przyjętych w Uchwale Nr ~~XXI/200/08~~ Rady Gminy Borzytuchom z dnia ~~19.02.2008r.~~ w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Borzytuchom:

a	mieszkanie o współczesnym standardzie wyposażone w c.o. z dala czynne, ciepłą wodę, kanalizację, energię elektryczną, WC, łazienkę	- 0% obniżonej stawki bazowej
b	brak c.o. z dala czynnego	- 5% obniżonej stawki bazowej
c	brak ciepłej wody z dala czynnej	- 5% obniżonej stawki bazowej
d	brak c.o. i c.w.	- 10% obniżonej stawki bazowej
e	brak łazienki	- 5% obniżonej stawki bazowej
f	brak W.C.	- 5% obniżonej stawki bazowej
g	brak wody	- 15% obniżonej stawki bazowej
h	brak kanalizacji	- 5% obniżonej stawki bazowej
i	lokale mieszkalne sołectw Dąbrówka, Krosnowo, Niedarzyno, Osieki, Jutrzenka, Chotkowo, Struszewo	- 5% obniżonej stawki bazowej
j	zabudowa peryferyjna /odl. powyżej 500 m/ od zwartej zabudowy na terenie gminy	- 10% obniżonej stawki bazowej
k	usytuowanie - poddasze	- 10% obniżonej stawki bazowej
l	niski parter – zawilgocenie gruntu	- 10% obniżonej stawki bazowej
m	wiek budynku 11-30 lat	- 5% obniżonej stawki bazowej
n	wiek budynku 31-50 lat	- 10% obniżonej stawki bazowej
o	wiek budynku powyżej 50 lat	- 20% obniżonej stawki bazowej

4. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 50% jej wartości.

5. W lokalach o powierzchni powyżej 80 m² wysokość czynszu należy ustalać w wysokości 150% stawki czynszu określonej w pkt.3
6. Czynsz najmu lokali socjalnych ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym /art. 23 ust. 4/. Nie pobiera się czynszu od osób poszkodowanych w wyniku pożaru i klęsk żywiołowych.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§6

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków, ścian i sufitów;
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
4. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie

- od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 3) dokonywanie naprawa lokalu, napraw lub wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu;
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
 5. Wójt Gminy ustali zakres, zasady i termin przeprowadzania kontroli lokali mieszkalnych.

§7

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy przy pomocy pracownika do urzędu ds. gospodarki komunalnej.
 Nie wydaje się za celowe podjęcie w bieżącym pięcioleciu prywatyzacji zarządzaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy ze względu na niski stan posiadania.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§8

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

1. Środki ujęte w budżecie gminy stanowiące wpływy z czynszów;
2. Dotacje celowe z budżetu państwa.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach

§9

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

tyś. zł						
L.p.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
1	Koszty bieżącej eksploatacji	5.000	8.000	10.000	10.000	10.000
2	Koszty remontów	-	5.000	5.000	5.000	5.000
3	Koszty modernizacji	-	110.000	-	-	-
4	Koszt zarządu nieruchomości wspólnych	-	-	-	-	-
5	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem		5.000	123.000	15.000	15.000	15.000

Z powyższej tabeli wynika, iż do 2012 roku koszty eksploatacji i remontów zostaną pokryte z czynszów za lokale mieszkalne jak również z czynszów za lokale użytkowe. Do 2012 roku nie przewiduje się nakładów inwestycyjnych na zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§10

Z uwagi na szczupłość środków finansowych budżetu gminy będzie się poszukiwać rozwiązań promujących pozyskiwanie taniego budownictwa mieszkaniowego. Obecny zasób gminy nie zaspakaja potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, wobec czego należy dążyć do pozyskiwania w pierwszej kolejności lokali socjalnych.

§11

W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy nauczycieli, lekarzy lub osób uprawiających specjalności, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne. Wójt gminy określi lokale, które należy przeznaczyć na wynajem na czas trwania stosunku pracy.

§12

Najemcy, któremu zaoferowano nabycie zajmowanego lokalu w ramach pierwokupu, a który nie skorzystał z przysługującego mu prawa, można wypowiedzieć najem, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§13

Lokatorom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową, dewastującym i dopuszczającym do powstania szkód należy wypowiedzieć umowy najmu zgodnie z ustaleniami art. 11 ustawy.

