

UCHWAŁA NR VII/34/11
RADY GMINY LELKOWO

z dnia 29 czerwca 2011 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lelkowo
na lata 2010 - 2015**

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1569, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175,poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230) oraz 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 2005r. Nr 31 poz. 266, zmiana z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218 i z 2010 r Nr 3, poz. 13.) Rada Gminy Lelkowo uchwala:

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lelkowo na lata 2010-2015” w następującym brzmieniu:

Rozdział I. Zasób mieszkaniowy gminy i jego stan techniczny.

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

1. Aktualnie gmina Lelkowo posiada 43 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) budynki (mieszkania samodzielne) – 2 szt;
- 2) wydzielone mieszkania w budynkach publicznych – 4 szt;
- 3) mieszkania w budynkach wielorodzinnych – 37 szt.

z tego mieszkania:

- 1 pokojowe - 26 szt.
- 2 pokojowe - 10 szt.
- 3 pokojowe - 6 szt.
- 4 pokojowe - 1 szt.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 1791,90 m² .

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- 1) stan 3 lokali można określić jako bardzo dobry
- 2) stan 21 lokali można określić jako dobry
- 3) stan 19 lokali można określić jako średni i zły – lokale wymagające remontu.

4. Wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

- 1) mieszkania z centralnym ogrzewaniem – 4
- 2) mieszkania z etażowym ogrzewaniem – 23

3) mieszkania z instalacją wodno-kanalizacyjną (łazienka, wc) – 12

4) mieszkania z instalacją wodną bez kanalizacji – 31

5. W okresie objętym programem planuje się pozyskać z zasobów ANR 4 lokale i przeznaczyć je na lokale socjalne.

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

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego około 70 % ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy w większości znajdują się w budynkach wybudowanych przed 1945 roku, które wymagają w szczególności:

- 1) remontu dachów, naprawy pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów
- 2) naprawy instalacji elektrycznych
- 3) wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej
- 4) odnowienia i naprawy elewacji

2. W latach 2010-2015 planuje się wykonywać rocznie remonty 1-2 budynków z lokalami mieszkalnymi.

3. Wykonanie zakładanego planu remontów w głównej mierze zależy od posiadanych środków finansowych.

Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 3. 1. W latach objętych programem planowana jest sprzedaż 14 lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) rok 2011 - 3 szt.
- 2) rok 2012 - 4 szt.
- 3) rok 2013 - 3 szt.
- 4) rok 2014 - 5 szt.
- 5) rok 2015 - 6 szt.

Wykonanie założonego programu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej.

§ 4. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w oparciu o niniejsze zasady ustala Wójt Gminy.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

3. Stawka bazowa czynszu w stosunku miesięcznym za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć w latach objętych programem 1/12 niżej ujętych wielkości wskaźnika przeliczeniowego kosztu otworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 1, pkt. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

- 1) rok 2011 - 0,40 % wskaźnika przeliczeniowego
- 2) rok 2012 - 0,45 % wskaźnika przeliczeniowego
- 3) rok 2013 - 0,60 % wskaźnika przeliczeniowego
- 4) rok 2014 - 0,65 % wskaźnika przeliczeniowego
- 5) rok 2015 - 0,70 % wskaźnika przeliczeniowego

4. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.

5. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegać będzie obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
 - lokal bez C.O. sieciowego (ogrzewanie etażowe, WC, łazienka) – 5%
 - lokal bez ogrzewania etażowego (inst. wod-kan, WC lub łazienka) –10 %
 - lokal bez łazienki lub WC (instalacja wodna bez kanalizacji) – 15 %
 - lokal bez instalacji wod-kan – 20%

2) położenie budynku.

- położenie peryferyjne budynku (wszystkie miejscowości poza Lelkowem, Zagajami, Głębockiem, Wyszkiem i Dębowcem) – 5 %

3) położenie lokalu w budynku.

- poddasze lub okna tylko z północnej strony – 5 %

4) stan techniczny budynku.

- zły stan techniczny budynku – 5 %

6. Jednostkową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających tę stawkę z tytułu czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia następnego miesiąca.

9. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 5.

10. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt. 8 i 9.

Rozdział V. Sposób i zasady zarządzania lokalami.

§ 5. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są obecnie przez Referat Rozwoju Gospodarczego 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 2010-2015.

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą środki pieniężne:

- 1) środki pieniężne uchwalane w budżetach gminy Lelkowo na kolejne lata objęte programem
- 2) wpływy uzyskiwane i związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy (czynsze za najem lokali)
- 3) otrzymane przez gminę środki finansowe z budżetu państwa.

Rozdział VII. Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7. 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	Inwestycje	Razem
2011	7000	18000	-	25000
2012	10000	16000	-	26000
2013	12000	24000	-	36000
2014	14000	35000	-	49000
2015	20000	50000	-	70000

Rozdział VIII. Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. 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 budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych

5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelkowo.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Mieczysław Stec