

Uchwała Nr XLVI/445/2010
Rady Gminy Szemud
z dnia 25.03.2010 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szemud na lata 2010-2014

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2002 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) w związku z art. 21 ust.1 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 z późn.zm) Rada Gminy Szemud uchwala co następuje :

§ 1.

Przyjmuje się „ *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szemud na lata 2010-2014*”, stanowiący **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały i jej integralną część..

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szemud.

§ 3.

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

Załącznik Nr 1
do uchwały Rady Gminy Szemud
Nr XLVI/445/2010
z dnia 25.03.2010 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SZEMUD
NA LATA
2010 – 2014**



Wstęp

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalania m.in. wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na okres co najmniej pięcioletni co stanowi wykonanie delegacji wynikającej z ustawy, jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 20 ust. 1 ustawy).

Strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez radę gminy m.in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Podstawowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02.04.1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2002 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2001 r. Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 30.06.2005r. o finansach publicznych (Dz.U Nr 249, poz.2104 z późn.zm)
- Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U Nr 16, poz.93 z 1971 r. z późn.zm.)

I. Cel programu

1. Stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członkom wspólnoty gminnej.
2. Określenie zasad utrzymywania, modernizacji i rozbudowy gminnej bazy mieszkaniowej oraz racjonalizacja kosztów jej utrzymania.

II. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy **Szemud** obejmuje 49 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności lub oddanych w użyczenie na czas nieoznaczony innym osobom.

a) Gmina posiada 43 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność gminy we wsiach:

• Bojano ul.Wybickiego 3	1 lokal
• Głazica	2 lokale
• Kamień	1 lokal
• Kieleńska Huta	3 lokale
• Kielno ul.Oliwska 37	4 lokale
• Kielno ul. Leśna 1	1 lokal
• Łebno ul. Szlaku Poczтового 8	2 lokale
• Łebno ul.Kartuska 9	2 lokale
• Łebieńska Huta	2 lokale
• Leśno 45	2 lokale
• Przetoczyno ul.Pomorska 14	4 lokale
• Przetoczyno ul.Pomorska 8	8 lokali
• Rębiska 32	3 lokale
• Warzno	1 lokal

b) w budynkach pozostających we współwłasności:
Szemud – ul.Wejherowska 29 6 lokali

c) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach czynnych szkół:

• Jeleńska Huta	-	1 lokal
• Donimierz	-	1 lokal
• Kielno ul.Oliwska 10	-	3 lokale
• Koleczkowo ul.Wejherowska 24/2	-	3 lokale

d) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku oddanym w użyczenie innej osobie na czas nieoznaczony:

• Karczemki	-	1 lokal
-------------	---	---------

2. Struktura lokali mieszkalnych jest następująca:

I.p	miejsowość	liczba izb łącznie z kuchnią	powierzchnia w m2	liczba osób zameldowanych
1.	Bojano	3	56,00	4
2.	Głazica	4	78,00	3
3.	Głazica	4	38,00	4
4.	Kamień	4	75,00	1
5.	Kieleńska Huta	1	29,70	3
6.	Kieleńska Huta	4	74,20	3
7.	Kieleńska Huta	4	46,60	3
8.	Kielno Oliwska 46	3	37,40	1
9.	Kielno Oliwska 46	4	54,50	3
10.	Kielno Oliwska 46	4	47,50	4
11.	Kielno Oliwska 46	4	36,00	2
12.	Kielno Oliwska 41	3	42,60	3
13.	Kielno Oliwska 41	4	71,40	3
14.	Kielno Oliwska 41	2	38,20	4
15.	Łebno ul.Szl.Pocztowego	1	16,55	lokal użytecz.publi.
16.	Łebno ul.Szl.Pocztowego	1	20,66	2
17.	Łebno ul.Kartuska 9	4	76,04	2
18.	Łebno ul.Kartuska 9	4	67,27	2
19.	Łebieńska Huta	4	53,05	1
20.	Łebieńska Huta	3	33,00	1
21.	Leśno 45	3	70,00	6
22.	Leśno 45	3	40,15	1
23.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	2	43,83	1
24.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	1	15,37	1
25.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	1	9,69	1
26.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	2	64,44	1
27.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	2	50,02	9
28.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	3	51,00	3
29.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	3	72,50	3
30.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	3	64,00	2
31.	Przetoczyno ul.Pomorska 14	3	65,00	6
32.	Przetoczyno ul.Pomorska 14	2	30,75	5
33.	Przetoczyno ul.Pomorska 14	2	36,50	lokal użytecz.publi.
34.	Przetoczyno ul.Pomorska 14	3	57,00	3
35.	Rębiska 32	5	98,20	3
36.	Rębiska 32	3	66,50	4
37.	Rębiska 32	3	58,04	5
38.	Warzno	3	42,95	2
39.	Jeleńska Huta	3	53,00	2
40.	Donimierz	4	85,00	3
41.	Koleczkowo ul.Wejherowska 32	3	62,00	3
42.	Koleczkowo ul.Wejherowska 32	3	64,00	2
43.	Koleczkowo ul.Wejherowska 32	3	56,61	2
44.	Szemud ul.Wejherowska 29	3	38,37	1
45.	Szemud ul.Wejherowska 29	2	33,00	lokal użytecz.publi.

46.	Szemud ul.Wejherowska 29	2	61,00	1
47.	Szemud ul.Wejherowska 29	3	61,00	2
48.	Szemud ul.Wejherowska 29	3	37,00	5
49.	Szemud ul.Wejherowska 29	3	46,13	lokal użytecz.publi.
50.	Karczemki	3	59,00	3
51.	Kielno ul.Leśna 1	1	15,20	lokal użytecz.publi.

3. Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.

lp.	miejsowość	stan techniczny	wyposażenie	prognoza prac remontowych
1.	Bojano ul.Wybickiego 3	dobry	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
2.	Głazica	dobry	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
3.	Kamień	dobry	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
4.	Kieleńska Huta	dobry	instal.wod-kan, elektr.co	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
5.	Kielno ul.Oliwska 37	zły	instal.wod-kan, elektr.	budynek nadający się do rozbiórki
6.	Kielno ul. Leśna 1	dobry	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
7.	Łebno ul. Szlaku Poczтового 8	dobry	instal.wod-kan, elektr.co	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
8.	Łebno ul.Kartuska 9	dobry	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
9.	Łebieńska Huta	zły	instal.wod-kan, elektr.	budynek do kapitalnego remontu

10.	Leśno 45	dobry	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
11.	Przetoczyno ul.Pomorska 14	średni	instal.wod-kan, elektr. co	wymaga kapitalnego remontu, wymiana poszycia dachowego, naprawa elewacji, malowanie klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej
12.	Przetoczyno ul.Pomorska 8	średni	instal.wod-kan, elektr. co	wymaga kapitalnego remontu, wymiana poszycia dachowego, naprawa elewacji, malowanie klatki schodowej,
13.	Rębiska 32	dobry	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
14.	Warzno	średni	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
15.	Jeleńska Huta	dobry	instal.wod-kan, elektr.co	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
16.	Kielno ul Oliwska 10	dobry	instal.wod-kan, elektr.co	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
17.	Koleczkowo	dobry	instal.wod-kan, elektr.co	naprawa poszycia dachowego , docieplenie części budynku,
18.	Karczemki	dobry	instal.wod-kan, elektr.	bieżące naprawy wynikające z normalnej eksploatacji
19.	Donimierz	dobry	instal.wod-kan,	bieżące naprawy

			elektr.	wynikające z normalnej eksploatacji
20.	Szemud	bardzo dobry	instal.wod-kan, elektr.co	budynek po remoncie.

III. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

1) Analiza potrzeb.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz zapobieganie dalszej ich dewastacji. W latach 2010 – 2014 gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-będących własnością Gminy,

2) Plan remontów i modernizacji.

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie Na lata 2010 – 2014 planuje się wykonywanie remontów bieżących i modernizacje lokali mieszkalnych. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkaniowych.

IV. Planowana sprzedaż lokali.

W okresie objętym niniejszym programem Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

V. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2010 - 2014, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, określony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, ustalonej rocznie jako 0,5 % ceny odtworzeniowej 1 m² lokalu mieszkalnego, ogłaszanej corocznie przez Wojewodę Pomorskiego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Powyższe stanowi górna granica czynszu umownego.
3. Czynniki podwyższającymi lub obniżającymi standard i wartość użytkową budynku są między innymi:

- wiek, stan budynku i jego instalacji
 - położenie budynku względem centrów handlowych, administracyjnych, szkół i zakładów służby zdrowia.
4. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku a także zastosować kaucję zwrotną, zabezpieczającą koszty niezbędnych napraw zdewastowanego lokalu oraz nieziszczonych opłat eksploatacyjnych.
 5. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu znajduje podstawę w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
 6. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
 7. Waloryzacja stawek nie stanowi podstawy do zmian umów najmu lub dzierżawy lecz wymaga powiadomienia najemców i dzierżawców o zmianie, pocztą poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Szemud, który za uprzednią zgodą Rady Gminy może powierzyć zwykły zarząd zasobem mieszkaniowym, wyspecjalizowanej jednostce gminnej lub zewnętrznej, wyłonionej w trybie przepisów o zamówieniach publicznych.
2. Wójt Gminy Szemud może bez uprzedniej pisemnej zgody Rady Gminy Szemud : zawierać kolejne umowy najmu tego samego lokalu z jego najemcami , o ile:
 - nie popadli oni w zwłokę z zapłatą więcej niż dwóch rat czynszu lub opłat eksploatacyjnych,
 - nie zakłócili swoim zachowaniem porządku domowego i publicznego,
 - wykazali się dbałością o wynajęty lokal, pomieszczenia wspólne i ich najbliższe otoczenie.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.
 - e) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.
 - f) windykację należności z tytułu niezapłaconych czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - g) prowadzenie i aktualizowanie ewidencji gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - h) dokonywanie wyceny nieruchomości w postaci operatów szacunkowych sporządzanych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.
4. W stosunku do osób, które pozostawszy w lokalu opuszczonym przez najemcę nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art.691 KC i w prawa oraz obowiązki najemcy, lub zajęły lokal samowolnie, stosuje się żądanie odszkodowania w wysokości dwukrotności podstawowej stawki czynszu obciążonej 22 % stawką VAT.
5. Inne czynności z zakresu gospodarki nieruchomościami w tym szczególnie przekraczające granice zwykłego zarządu wymagają uprzedniej , pisemnej zgody Rady Gminy.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach 2010 – 2014 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
 - c) środki z budżetu gminy budżetowe,
 - d) partnerstwo publiczno-prywatne

VIII. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach:

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. złotych	Koszty remontów lokali i modernizacji lokali i budynków w tys. złotych	koszty zarządu nieruchomością wspólną i bieżącej eksploatacji nieruchomości wspólnej	f-sz remontowy nieruchomości wspólnej
1.	2010	142.000,00	120.000,00	38.000,00	9.000,00
2.	2011	146.000,00	120.000,00	40.000,00	12.000,00
3.	2012	150.000,00	120.000,00	42.000,00	15.000,00
4.	2013	155.000,00	120.000,00	45.000,00	17.000,00
5.	2014	160.000,00	120.000,00	48.000,00	20.000,00

IX. Przepisy końcowe

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Szemud przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szemud w latach 2010 – 2014”