UCHWAŁA Nr VIII/52/2011

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 27 kwietnia 2011 roku

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Potęgowo na lata 2011 - 2015".

Na podstawie 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, z późn. zm.)

uchwala się, co następuje:

§1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Potęgowo na lata 2011-2015", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

GMINA POTĘGOWO

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POTĘGOWO
Waldemar Zientarski

RADCA PRAWNY
mgr Waldemar Piasłowski

Załącznik
do uchwały Nr VIII/52/2011
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 27 kwietnia 2011 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POTĘGOWO NA LATA 2011 – 2015.

I. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy Potęgowo

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 26 lokali mieszkalnych, w tym:
- 22 lokale mieszkalne o pow. 1.054,33 m. kw. oraz 4 lokale socjalne o pow. 167,49 m. kw.
Lokale komunalne znajdują się w budynkach administrowanych przez Zakład Usług Publicznych w Potęgowie,
W latach 2003-2010 kolejne lokale komunalne zostały sprzedane na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty, do czego upoważniła stosowna uchwała Rady Gminy Potęgowo.

Znaczną część lokali komunalnych stanowią lokale przejęte od Agencji Nieruchomości Rolnych. Większość jest niestety w złym stanie technicznym.

W Gminie coraz więcej mieszkańców składa wnioski o przydział lokali mieszkalnych lub socjalnych. Zmieniające się prawo nakłada na Gminy nowe obowiązki mieszkaniowe dotyczące realizacji budownictwa mieszkaniowego, w tym lokali socjalnych.

Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania, w tym finansowania prac konserwacyjnych i remontowych, w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie pierwotnym. Otrzymanie ewentualnych dotacji mogłoby pozwolić na przeprowadzanie remontów, w wyniku których podniesiony zostanie standard lokali.

Dynamikę zmian ilości zbywanych lokali przedstawia tabela 2.

Tabela 1. Dynamika sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rok zbycia lokalu	Ilość zbytych lokali
2011	4
2012	3
2013	2
2014	3
2015	4

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Potęgowo na lata 2011-2015.

Gmina, będąc właścicielem lokali komunalnych, musi rozwiązać szereg problemów wynikających ze złego stanu technicznego dużej ilości zasobu mieszkaniowego i zaległości w naprawach głównych, czego wynikiem były niskie czynsze i nieregulowane na bieżąco przez najemców. Nadal sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych wielu najemców jest ciężka. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania

- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku i lokali;
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

W celu określenia zakresu prac remontowych i konserwacyjnych w zasobie komunalnym, które należy wykonać w kolejnych latach, niezbędne jest sprecyzowanie szczegółowego zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego. W odniesieniu do obowiązków wynajmującego i najemcy aktualnie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego (treść art. 681, który odnosi się do drobnych nakładów obciążających najemcę lokalu) oraz przepisy rozdziału 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określające prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów.

Tabela 2. Koszty remontu lokali z podziałem na kolejne lata.

Wyszczególnienie	Ilość lokali po uwzględnieniu lokali sprzedanych	Koszty remontu pozostałych lokali w zł
2011	22	50.000,00
2012	19	40.000,00
2013	17	30.000,00
2014	14	20.000,00
2015	10	20.000,00

Zmiana cen materiałów i usług, a także ewentualny brak środków na remonty może skutkować zmianą prac lub przesunięciem terminu ich wykonania.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaży podlegać będą wszystkie lokale znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy, za wyjątkiem lokali socjalnych.

Przewiduje się sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż w drodze bezprzetargowej dotychczasowym najemcom, którzy zgłoszą wniosek o wykup lokalu na własność. Uzależnione to będzie od ilości składanych wniosków przez najemców lokali w ciągu danego roku. Aby zachęcić najemców do zakupu lokali podejmowane są i nadal podejmowane będą następujące działania:

- zwiększanie zakresu informacji na temat zasad sprzedaży lokalu,
- prowadzenie elastycznej polityki cenowej, w zależności od popytu na rynku sprzedaży mieszkań.

Prywatyzacja odbywa się na ogólnie przyjętych zasadach i opiera się na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Każdy wniosek traktowany jest indywidualnie, również pod względem udzielanych bonifikat.

Sprzedaż lokali jest jednym z głównych założeń polityki mieszkaniowej, głównie z uwagi na ich stan techniczny.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej:

- podwyższenie czynszu najmu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,

Ustala się system zwyżek i zniżek w stosunku do stawki bazowej, określonej zarządzeniem Wójta Gminy Potęgowo, co przedstawia tabela 3 i 4.

Tabela 3. Strefy oczynszowania mieszkań gminy Potęgowo.

Strefa	Procent stawki bazowej	Miejscowość
I	100	Potęgowo, Łupawa
II	90	Czerwieniec, Dąbrówno, Głuszynko, Grapice, Grąbkowo, Radosław, Skórowo, Węgierskie, Żychlin

Przyporządkowanie określonych miejscowości do poszczególnych stref (I-II) uwzględnia wyposażenie tych miejscowości w dobra infrastrukturalne, między innymi: szkoła, przedszkole, sklepy, poczta, ośrodek zdrowia, kościół, połączenia komunikacyjne, położenie przy głównych drogach, zakłady pracy, itp.

Tabela 4. Oczynszowania mieszkań.

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Procent stawki bazowej	Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkań w budynku	
		Korzystne 1*	Niekorzystne 2*	Ponad przeciętny 3*	poniżej przeciętny 4*	Korzystne 5*	Niekorzystne 6*
		+10	-10	+10	-10	+10	-5
1) mieszkanie o współczesnym standardzie (z c. o.)	100						
2)wszystkie rządzenia bez cieplej wody	90						
3) tylko z łazienką lub w.c. bez c. o.	80						
4) tylko z w.c. lub łazienką	70						
5) tylko instalacja wodnokanalizacyjna	60						
6) tylko woda bez kanalizacji	50						
7) bez wody i kanalizacji	40						

Legenda do tabeli 5:
1* - korzystne usytuowanie budynku, np. cicha ulica;
2* -niekorzystne usytuowanie budynku, np. brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji;
3* -budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym;
4* -budynki o dużym stopniu zanieczyszczenia;
5* -mieszkania usytuowane w budynkach na I lub II piętrze, naświetlone z widokiem na korzystne otoczenie;
6* -mieszkania na parterach lub na IV i wyższym piętrze, ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy, podwórze, studnie itp.).

V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Potęgowo w latach 2011 -2015.

Mieszkaniowym zasobem gminy Potęgowo administruje Zakład Usług Publicznych ZB w Potęgowie, Wójt Gminy Potęgowo

Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom:

1) zamieszkującym w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m^2 powierzchni pokoi,
2) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu nie przekracza:

a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
b) 150% w gospodarstwie jednoosobowym.

Warunki w/w wymienione muszą być spełnione łącznie.

Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas oznaczony na pisemne żądanie lokatora (art. 5 ust. 2 ustawy)

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu na lokal socjalny przysługuje osobom:

1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
2) które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Poza kolejnością zawarcie umowy najmu przysługuje osobom:

1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
2) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i pochodzą z terenu gminy,
3) które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.

Pkt 3 nie stosuje się do wypadków, w których powodem wydania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu jest znęcanie się nad rodziną.

Ustala się następujące warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1) zamiana na inny wolny lokal może nastąpić:
   a) w przypadku, gdy występuje zagęszczenie poniżej 5 m^2 powierzchni pokoi na 1 osobę,
   b) w przypadkach uzasadnionych względami zdrowotnymi najemcy lub członka gospodarstwa domowego, udokumentowanymi przez właściwą komisję lekarską,
   c)przy jednoczesnym wywiązywaniu się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat za dotychczas zajmowany lokal,
   d) utrzymywaniu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym dotychczas zajmowanego lokalu,
   e) gdy wnioskodawca posiada stałe źródło dochodów wystarczających na opłacenie wydatków mieszkaniowych,

2) zamiana lokali w trybie porozumienia między najemcami jest możliwa w sytuacji, gdy:
   a) najemcy uregulowali ewentualne zadłużenia za dotychczas zajmowane lokale,
   b) w przypadku zamian między najemcami lokali komunalnych z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach - tytuły prawne do tych lokali zostaną przeniesione na rzecz stron.

Ustala się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy:

1) umowa może być zawarta z osobą:
   a) która mieszkała na stałe z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu,
   b) była zameldowana nas pobyt stały,
   c) lokal znacząco nie przewyższa podstawowych wymogów lokalu mieszkalnego

2) w uzasadnionych przypadkach może nastąpić zmiana najemcy (wiek, stan zdrowia, uniemożliwiający podejmowanie samodzielnych decyzji itp.) na stale zamieszkującą z nim osobę bliską, wskazaną przez najemcę.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego są:
a) wpływy z tytułu czynszu najmu,
b) dotacje z budżetu gminy.

Aby ograniczyć środki z budżetu gminy na finansowanie utrzymania mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego, stawki czynszu należałoby urealniać do faktycznych kosztów utrzymania mieszkań. Należy zabezpieczyć w budżecie gminy środki na remont co najmniej jednego lokalu mieszkalnego rocznie.

Prognozowane dochody oraz wysokość planowanych kosztów na budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela 6.

Tabela 6. Prognoza dochodów.

Wyszczególnienie	Czynsz za lokale w zł
2011	8.000,00
2012	7.000,00
2013	6.000,00
2014	5.000,00
2015	4.000,00

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy.

Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu czynszów mieszkalnych oraz od windykacji czynszów.

Gmina popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu.

Wyraża się to m.in. w następujących działaniach:

- udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,
- dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty,
- umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami,
- przeznaczanie na adaptację na mieszkania lokali i budynków stanowiących własność gminy.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zwiększenie tempa prywatyzacji zasobów jest niewątpliwie celowe i wydaje się realne. Przy sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych należy uwzględnić następujące przesłanki:

1. stan zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Potęgowo są i zapewne będą nadal ograniczone;

2. zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwości do uzyskania przychodów gminy; każdy wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, a lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie "ujemnej" wartości. Czynsz nie pokrywa kosztów utrzymania przeciętnego lokalu, zaś jego odzyskanie - wobec znacznej ochrony prawnej - jest mało prawdopodobne. Należy aktualizować wysokość czynszu za najem lokali do wysokości gwarantującej zwrot kosztów ich remontów i eksploatacji. Wprowadzić system zamiany najemców lokali komunalnych zalegających z spłatami czynszu do powstałych lokali socjalnych o niższym standardzie.

Zgodnie z art. 9 ust.3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego czynsz może być podnoszony w bardzo ograniczonym zakresie, co nie zachęca najemców do nabywania lokali. Do wzrostu popytu na wykup lokali może przyczynić się wprowadzenie jeszcze bardziej korzystnego systemu bonifikat. Również istotne jest minimalizowanie zadłużenia najemców. Trudna sytuacja materialna powoduje, że najemcy składają wnioski o umorzenie zobowiązań z tytułu czynszu.

Ponadto należy rozpocząć w najbliższym czasie budowę lokali socjalnych.

Zasadne jest, aby pozyskane pieniądze ze sprzedaży lokali przeznaczyć na remonty gminnych zasobów komunalnych, budowę budynków komunalnych lub socjalnych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POTĘGOWO
Waldemar Zientarski