

**UCHWAŁA NR XVII/202/2012  
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 4 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężyca  
na lata 2013 - 2017**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951.) i 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i 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. 142 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) Rada Gminy Stężyca uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężyca na lata 2013 - 2017 w brzmieniu jak w załączniku stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z mocą od dnia 1 stycznia 2013 roku.

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężyca

**Stefan Literski**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

### MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2013-2017

Ilekróć w załączniku do uchwały jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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.).

#### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

##### § 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stężycza, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowią 43 lokale mieszkalne w 14 budynkach, z czego:

- 1) 13 mieszkań związanych ze stosunkiem pracy znajduje się w 4 budynkach (3 budynki z ośrodkami zdrowia oraz budynek ZKiW w Klukowej Hucie)
- 2) 27 mieszkań do wynajmu na czas nieoznaczony znajduje się w 10 budynkach,
- 3) 3 lokale socjalne są położone w 3 budynkach określonych w pkt 2

##### § 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

1. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący mieszkaniowy zasób gminy.

2. Posiadane w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o obniżonym standardzie, po opróżnieniu przez dotychczasowego najemcę, mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

3. Liczba mieszkań może zostać zwiększona o lokale, które mogą powstać w budynkach byłych szkół lub poprzez podział dużych mieszkań na dwa mniejsze, po ich opróżnieniu.

##### § 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

W okresie od 2013-2017 roku planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynków oraz ich wygląd zewnętrzny.

#### Rozdział 2.

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

##### § 4. Analiza potrzeb remontowych budynków

L.p.	Miejscowość	Ulica i nr budynku	Zakres remontowy budynków
1.	Stężycza	Jana III Sobieskiego 13	- wymiana pokrycia dachu (azbest) - wymiana stolarki okiennej - remont ścian zewnętrznych
2.	Gołubie	Sambora II 17	- remont elewacji budynku - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

3.	Szymbark	Długa 25	- remont ścian zewnętrznych (cegła) - wymiana stolarki okiennej - remont schodów zewnętrznych
4.	Sikorzyno	36	- malowanie klatki schodowej - wymiana pozostałej stolarki okiennej - sz. 4
5.	Kamienica Szlachecka	Długa 11	- remont dachu - remont ścian zewnętrznych (cegła) - wymiana stolarki drzwiowej
6.	Kamienica Szlachecka	Długa 22	- termomodernizacja budynku - wymiana schodów wewnętrznych
7.	Łączyno	4	-wymiana pokrycia dachu (azbest) - remont elewacji -wymiana stolarki okiennej

### **§ 5. Plan remontów zasobu z podziałem na kolejne lata**

1. W 2013 roku

- wymiana stolarki okiennej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.

2. W 2014 roku

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.

3. W 2015 roku

- wymiana stolarki okiennej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.

4. W 2016 roku

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.

5. W 2017 roku

- wymiana stolarki okiennej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.

Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

### **§ 6. Sprzedaż mieszkań komunalnych**

1. Gmina planuje dokonania sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach położonych w Starych Czaplach 37 i w Łączynie 4A.

2. W przypadku sprzedaży budynku mieszkalnego, pierwszeństwo w nabywaniu lokalu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

### **§ 7. Podwyższanie stawki czynszu**

1. Wskaźnikiem decydującym o wysokości czynszu jest wartość odtworzeniowa lokalu, która dla Województwa Pomorskiego została na okres od lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. określona w kwocie 4.162,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Zgodnie z ustawą ustalenie wysokości czynszu powyżej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym zobowiązuje właściciela do uzasadnienia podwyżki i sporządzenia kalkulacji. Z powyższego wynika, że wzrost stawki czynszu do poziomu 10,40 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu może nastąpić bez uzasadnienia. W chwili obecnej w zasobie mieszkaniowym gminy Steżyca obowiązuje maksymalna stawka 4,20 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3. Stawka czynszu będzie podwyższana nie częściej niż co 12 m-cy na zasadach określonych w § 8 i 9 niniejszego programu.

#### **§ 8. Zasady ustalania stawek czynszu najmu**

1. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Steżyca ustalane są przez Wójta Gminy Steżyca w drodze zarządzenia z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki za lokal w zasobie mieszkaniowym gminy. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.

#### **§ 9. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu**

1. Stawka czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega podwyższeniu lub obniżeniu.

1) Stawka ulega obniżeniu gdy:

- a) lokal nie posiada kuchni lub łazienki – 5 %
- b) lokal nie posiada bieżącej wody lub kanalizacji – 5 %

2) Stawka ulega podwyższeniu gdy:

- a) lokal posiada ogrzewanie z sieci lub kotłowni lokalnej + 10 % (za kotłownię lokalną uważa się pomieszczenie, w którym znajduje się kocioł c.o., i które jest położone poza lokalem mieszkalnym, również gdy obsługiwana jest przez najemcę dla własnych potrzeb).
- b) lokal posiada ciepłą wodę użytkową z sieci lub kotłowni lokalnej + 10 %

2. Stawka czynszu ze względu na stan techniczny budynku może zostać obniżona o 5 % w przypadku gdy budynek został wybudowany przed 1945 rokiem i nie wykonano w nim remontu kapitalnego.

3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich:

- 1) obniżek nie może przekroczyć 10 % wartości stawki bazowej,
- 2) zwwyżek nie może przekroczyć 20 % wartości stawki bazowej.

#### **§ 10. Zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu**

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakt uzasadniający podwyżkę.

#### **§ 11. Zaległości czynszowe**

Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

#### **§ 12. Zarządzanie zasobem**

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt, za pośrednictwem odpowiedzialnego pracownika.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 13. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy. Wydatki ponoszone na utrzymanie i remonty budynków zasobu mieszkaniowego gminy są jednak uzależnione od czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, które są dochodem budżetu gminy.

2. Przychody czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych w 2012 r. wyliczono na kwotę 90.051,12 zł, co przy uwzględnieniu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego 2.183,95 m<sup>2</sup>, stanowi średni przychód miesięczny w wysokości 3,44 zł/m<sup>2</sup>.

3. Ponadto najemcy mieszkaniowego zasobu gminy oprócz czynszu do Urzędu Gminy Stężyca są zobowiązani (w zależności od standardu mieszkania i jego położenia) uiszczać opłaty niezależne od właściciela tj. opłatę za dostawę do lokalu energii cieplnej, ciepłej wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciekłych. Kwota tych wpływów zależy od ponoszonych przez Urząd Gminy kosztów zakupu oleju opałowego i w/w usług. Wpływy z opłat wynoszą średnio 3.022 zł miesięcznie, w skali roku 36.264 zł.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków**

#### **§ 14. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób gminy na lata 2013 -2017**

Wyszczególnienie rodzaju wydatków	Projekt wydatków w zł na lata 2013-2017				
	2013	2014	2015	2016	2017
Ogółem na dany rok	105.000	114.000	113.000	117.000	121.000
w tym:					
1 Zakup materiałów i wyposażenia	30.000	32.000	34.000	36.000	38.000
2 Zakup usług remontowych	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
3 Zakup usług pozostałych	25.000	32.000	29.000	31.000	33.000

Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2013-2017 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

#### **Rozdział 8.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§ 15. Zamiany lokali mieszkalnych**

Umożliwia się zamianę lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do możliwości finansowych najemców.

#### **§ 16. Skuteczniejsze wykorzystanie lokali związanych ze stosunkiem pracy**

W przypadku opróżnienia lokalu położonego w budynkach ośrodków zdrowia i braku wniosku o przyznanie lokalu osobie, która byłaby związana stosunkiem pracy w służbie zdrowia lub w jednostce organizacyjnej Gminy, umożliwia się najem innej osobie, która posiada dochody umożliwiające opłacanie czynszu. Umowa wówczas zostanie zawarta na okres 3 lat.

### **Uzasadnienie**

W związku z zapisem określonym w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały Nr XII/132/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężycza na lata 2008-2012 Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia w/w programu na kolejny okres tj. na lata 2013 – 2017.