

Uchwała Nr XXV/237/2012
Rady Gminy Sławno
z dnia 21 grudnia 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2013 – 2017

Na podstawie: - art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; 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; z 2010 r. Nr 3 poz.13; z 2011r. Nr 224, poz. 1342), - oraz art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; z 2002 r. Nr 62, poz. 558; z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2003 r. Nr 162, poz. 1568; z 2002 r. Nr 153, poz. 1271; z 2004 r. Nr 116 poz. 1203; z 2002 r. Nr 214, poz. 1806; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz.1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz.1337; z 2007r. 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 i Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz.142, poz.146, Nr 106 poz.675, Nr 40 poz.230; z 2011 r. Nr 21 poz.113; Nr 117, poz. 679; Nr 149, poz. 887),

Rada Gminy Sławno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała niniejsza wprowadza wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013 – 2017 z uwzględnieniem jego wielkości oraz stanu technicznego, analizy potrzeb oraz planu remontów i wysokości wydatków z tym związanych, planu sprzedaży, polityki czynszowej, zasady zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Sławno, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach stanowiących w całości własność gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 38 lokali mieszkalnych i 6 lokali socjalnych w 26 budynkach, z czego:

- 1) 26 lokali mieszkalnych i 6 lokali socjalnych znajduje się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Sławno,
- 2) 6 lokali mieszkalnych znajdują się w budynkach pozostających we współwłasności,
- 3) 6 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach szkoły

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

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

3. Zwiększeniu będzie ulegał stan ilościowy lokali socjalnych, w związku z nakładaniem na gminę wyrokami sądowymi, obowiązku dostarczenia lokali socjalnych.

4. Zwiększenie stanu lokali socjalnych będzie następowało poprzez zmianę kwalifikacji lokalu mieszkalnego o niższym standardzie na lokal socjalny, lub poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy.

5. Ze swojego zasobu lokalowego Gmina wydzieli część lokali, które przeznaczy na wynajem, jako lokale socjalne, gdzie umowę najmu zawiera się na czas oznaczony.

6. Planuje się osiągnięcie następującej struktury zasobu mieszkaniowego Gminy Sławno w latach od 2013 r. do 2017 r.

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale socjalne	22,73%	25,00%	33,37%	33,37%	35,90%
Pozostałe lokale	77,27%	75%	66,63%	66,63%	64,10%
ogółem	100%	100%	100%	100%	100%

§ 4. 1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.

2. Gmina Sławno będzie wykonywała remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty budowli, które mogły by spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi bezpieczeństwa mienia lub środowiska a w szczególności katastrofę budowlaną.

4. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia, których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.

5. Lokal zamienny to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy,

wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m².

6. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

7. Planuje się następującą wysokość wydatków na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi w kolejnych latach:

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	30.000 zł	40.000zł	40.000zł	50.000zł	60.000zł
Koszty remontów	100.000zł	100.000zł	110.000zł	110.000zł	120.000zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5.000zł	5.000zł	6.000zł	6.000zł	6.000zł
Wydatki inwestycyjne	65.000zł	200.000zł	90.000zł	90.000zł	90.000zł
Ogółem	200.000zł	345.000zł	246.000zł	256.000zł	276.000zł

8. Realizacja w poszczególnych latach, planu remontów uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 5. 1. W kolejnych latach przewiduje się sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemcy tych lokali. Gmina będzie sprzedawać lokale tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i Gminy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

3. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się bonifikatę ustanowioną przez Radę Gminy odrębną uchwałą

4. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne, lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, w których przewidywana jest zmiana funkcji oraz w budynkach należących do szkół a także w budynkach lokali użytkowych. Gmina będzie dążyła do posiadania takich ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali socjalnych.

§ 6. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Sławno.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,

- za lokale socjalne.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania na rzecz Wynajmującego opłat związanych z eksploatacją lokalu, a niezależnych od właściciela tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Sławno w drodze zarządzenia.

5. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) Brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej - 10%

2) Zły stan techniczny budynku - 20%

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu

1) lokal znajdujący się w budynku użyteczności publicznej - 20% (nie dotyczy czynnych i emerytowanych nauczycieli pracujących w szkołach, których organem prowadzącym jest Gmina Sławno i ich małżonków, emeryta i rencisty, pobierającego świadczenie kompensacyjne oraz dzieci pozostających na jego utrzymaniu i prowadzących z nim wspólne gospodarstwo domowe),

2) lokal wyposażony w centralne ogrzewa - 15% (nie dotyczy lokali, w których najemcy zainstalowali centralne ogrzewanie na własny koszt),

3) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00m² - 20%

4) lokal po kapitalnym remoncie - 20%.

6. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Sławno.

8. Przy ustaleniu czynszu:

1) przez powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu niniejszej uchwały należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, hali, korytarzy,

łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania;

- 2) nie jest powierzchnią użytkową lokalu powierzchnia balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 3) obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wprawionych ścian;
- 4) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2, 20m zalicza się do obliczeń w 100%, natomiast o wysokości równej lub większej od 1, 40 m, lecz mniejszej od 2, 20m w 50%, o wysokości mniejszej niż 1, 40 m pomija się całkowicie."

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Sławno.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) utrzymanie w należyłym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.
- 4) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków,
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenia usług odbioru nieczystości.

3. Przewiduje się finansową pomoc Gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych oraz rozkładanie zaległości czynszowych na raty lub częściowe umarzanie zaległości.

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

1. wpływ z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych,
2. wpływ z czynszów z tytułu najmu lokali użytkowych,
3. inne środki w razie ich pozyskania przez Gminę.

§ 9. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) biorąc pod uwagę zły stan techniczny większości budynków, wiek, wyposażenie techniczne, Rada Gminy Sławno podjęła uchwałę odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą.
- 2) w związku z wprowadzeniem ustawy o ochronie praw lokatorów istotnym zadaniem gminy będzie zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych dla osób o niskich dochodach.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 11. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

§ 12. Traci moc Uchwała Rady Gminy Sławno Nr VII/29/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. oraz Uchwała Nr X/67/2011 Rady Gminy Sławno z dnia 8 lipca 2011r. w sprawie zmiany w uchwale Rady Gminy Sławno Nr VII/29/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2007-2011.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Przewodnicząca Rady Gminy
Sławno**

Marta Holowata