

**UCHWAŁA NR XXII/280/2012
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 26 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kołbaskowo na lata 2012-2017".**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r., Nr 102 , poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. 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 2008r. 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; z 2011r. Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz.1281, Nr 149, poz.887; z 2012r., poz.567) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266, zm. 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 Nr 3, poz. 13; z 2011 Nr 224, poz. 1342), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołbaskowo na lata 2012-2017” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Ryszard Wierzbicki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/280/2012
 Rady Gminy Kołbaskowo
 z dnia 26 listopada 2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA
 2012-2017**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne będące własnością Gminy Kołbaskowo.

Strukturę lokali według stanu na dzień 26.11.2012 roku przedstawia Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 26.11.2012r.
1	Liczba lokali mieszkalnych bez lokali socjalnych	1
2	Liczba lokali socjalnych	2
W tym:	Lokale socjalne w budynkach stanowiących w 100% własność gminy	0
	Lokale socjalne w budynkach stanowiących współwłasność osób fizycznych i Gminy	2
3	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	3

§ 2. Z uwagi na to, że Gmina Kołbaskowo posiada w swoich zasobach łącznie 3 lokale mieszkalne, prognozuje się zwiększenie stanu ilościowego lokali mieszkalnych w sposób następujący:

- w roku 2013 oddanych do użytkowania zostanie 24 nowych lokali mieszkalnych, łączna liczba lokali do utrzymania wynosić będzie 27.
- w roku 2014 oddanych do użytkowania zostanie 29 nowych lokali mieszkalnych, łączna liczba lokali do utrzymania wynosić będzie 56.
- w roku 2015 utrzymanych zostanie 56 lokali mieszkalnych,
- w roku 2016 utrzymanych zostanie 56 lokali mieszkalnych,
- w roku 2017 utrzymanych zostanie 56 lokali mieszkalnych,

§ 3. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Kołbaskowo w latach 2012-2017 określa Tabela Nr 2.

Tabela Nr 2

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. użytkowa lokalu	Liczba izb	Wyposażenie					
				Łazienka	Gaz	Woda	c.o.	Kanalizacja	Instal. elektrycz.
Stan na 2012 r.									
1	Barnisław 33/1	36,07	2	+	+	+	+	+	+

2	Moczyły 16/1	34,4	2	Adaptacja w zakresie najemcy	-	-	-	+	+
3	Moczyły 16/1a	20,52	1	+	-	+	-	+	+
Lokale mieszkalne przewidziane do wynajmu w 2013 r.									
4	Kołbaskowo 87a/1	32/26	1	+	-	+	+	+	+
5	Kołbaskowo 87a/2 Dla osoby niepełnosprawnej	81,53	4	+	-	+	+	+	+
6	Kołbaskowo 87a/3	39,77	2	+	-	+	+	+	+
7	Kołbaskowo 87a/4	34,10	1	+	-	+	+	+	+
8	Kołbaskowo 87a/5	34,05	1	+	-	+	+	+	+
9	Kołbaskowo 87a/6	39,30	2	+	-	+	+	+	+
10	Kołbaskowo 87a/7	25,19	1	+	-	+	+	+	+
11	Kołbaskowo 87a/8	35,01	1	+	-	+	+	+	+
12	Kołbaskowo 87a/9	34,89	1	+	-	+	+	+	+
13	Kołbaskowo 87a/10	21,34	1	+	-	+	+	+	+
14	Kołbaskowo 87a/11	33,66	1	+	-	+	+	+	+
15	Kołbaskowo 87a/12 Dla osoby niepełnosprawnej	35,07	1	+	-	+	+	+	+
16	Kołbaskowo 87a/13	40,04	2	+	-	+	+	+	+
17	Kołbaskowo 87a/14	40,16	2	+	-	+	+	+	+
18	Kołbaskowo 87a/15	39,39	2	+	-	+	+	+	+
19	Kołbaskowo 87a/16	26,54	1	+	-	+	+	+	+
20	Kołbaskowo 87a/17	26,61	1	+	-	+	+	+	+
21	Kołbaskowo 87a/18	40,06	1	+	-	+	+	+	+
22	Kołbaskowo 87a/19	40,49	1	+	-	+	+	+	+
23	Kołbaskowo 87a/20	40,39	1	+	-	+	+	+	+
24	Kołbaskowo 87a/21	40,39	1	+	-	+	+	+	+
25	Kołbaskowo 87a/22	40,20	1	+	-	+	+	+	+
26	Kołbaskowo 87a/23	40,21	1	+	-	+	+	+	+
27	Kołbaskowo 87a/24	40,47	1	+	-	+	+	+	+
Lokale mieszkalne przewidziane do wynajmu w 2014 r.									
28	Rosówek 16/1	33,57	2	+	-	+	+	+	+
29	Rosówek 16/2	25,88	1	+	-	+	+	+	+
30	Rosówek 16/3	51,68	4	+	-	+	+	+	+
31	Rosówek 16/4	25,48	1	+	-	+	+	+	+
32	Rosówek 16/5	34,77	2	+	-	+	+	+	+
33	Rosówek 16/6	32,20	1	+	-	+	+	+	+
34	Rosówek 16/7	29,77	1	+	-	+	+	+	+
35	Rosówek 16/8	41,34	2	+	-	+	+	+	+
36	Rosówek 16/9	28,76	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 16/10	30,00	2	+	-	+	+	+	+
37	Rosówek 16/11	34,74	1	+	-	+	+	+	+
38	Rosówek 16/12	27,15	1	+	-	+	+	+	+

39	Rosówek 16/13	36,36	1	+	-	+	+	+	+
40	Rosówek 16/14	33,62	2	+	-	+	+	+	+
41	Rosówek 16/15 Dla osoby niepełnosprawnej	28,96	2	+	-	+	+	+	+
42	Rosówek 16/16	40,91	2	+	-	+	+	+	+
43	Rosówek 16/17	26,96	1	+	-	+	+	+	+
44	Rosówek 16/18	44,92	2	+	-	+	+	+	+
45	Rosówek 16/19	45,80	3	+	-	+	+	+	+
46	Rosówek 16/20	39,72	2	+	-	+	+	+	+
47	Rosówek 16/21	38,92	1	+	-	+	+	+	+
48	Rosówek 16/22	35,05	2	+	-	+	+	+	+
49	Rosówek 16/23	33,49	2	+	-	+	+	+	+
50	Rosówek 16/24	29,46	1	+	-	+	+	+	+
51	Rosówek 16/25	24,47	1	+	-	+	+	+	+
52	Rosówek 16/26 Dla osoby niepełnosprawnej	31,11	2	+	-	+	+	+	+
53	Rosówek 16/27	39,45	2	+	-	+	+	+	+
54	Rosówek 16/28	41,77	2	+	-	+	+	+	+
55	Rosówek 16/29 Dla osoby niepełnosprawnej	31,88	2	+	-	+	+	+	+

§ 4. 1. Wyznacza się lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy, które oddane zostaną do użytkowania w latach 2013-2014 w miejscowości Kołbaskowo i Rosówek.

2. Lokale socjalne przeznaczone są na wynajem dla osób o najniższych dochodach, w tym wychowanków opuszczających domy dziecka i rodziny zastępcze oraz dla osób, którym przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego prawomocnym wyrokiem sądu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 5. Z uwagi na fakt, że posiadane przez Gminę 3 lokale mieszkalne znajdują się w budynkach stanowiących współwłasność osób fizycznych i Gminy, nie podjęto porozumienia w sprawie partycypacji w kosztach remontu obiektu tj. wymiana dachu, ocieplenie budynku itp. Członkowie wspólnot mieszkaniowych nie posiadają odpowiednich środków finansowych na pokrycie kosztów remontu. W związku z powyższym wykonywane są jedynie prace naprawcze wynikające ze zużycia rzeczy w skutek prawidłowego ich używania. Brak jest zaleceń pokontrolnych wynikających z przeprowadzonych przeglądów na podstawie art. 61 i art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane.

Dla nowo oddanych obiektów gminnych w miejscowości Kołbaskowo i Rosówek nie przewiduje się remontów w latach 2013-2017.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. W latach 2012-2017 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

§ 7.1. Mając na uwadze art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego określa się poniższe zasady ustalania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

2. Stawkę czynszu stanowiącą podstawę naliczania indywidualnego czynszu za lokal mieszkalny stanowi stawka bazowa w złotych za 1m² (Sb) ustalana w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Kołbaskowo, odpowiada ona lokalowi wyposażonemu w podstawowe urządzenia techniczne i instalacje tj. woda, prąd.

3. Stawkę bazową czynszu za 1m² lokalu podwyższa się w przypadku wystąpienia czynników podwyższających wartość użytkową lokalu lub obniża w przypadku wystąpienia czynników obniżających według indywidualnie ustalonej tzw. karty inwentaryzacyjnej lokalu.

4. Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu regulowanego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Wysokość stawki do wyliczenia miesięcznego czynszu stanowi skorygowana stawka bazowa pomnożona przez wielkość powierzchni lokalu liczoną w m².

7. Obliczenia stawki za 1m² dokonuje wynajmujący.

8. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

a) podwyższenie czynszu corocznie,

b) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

§ 8. 1. Wójt Gminy Kołbaskowo, z zastrzeżeniem art. 7 ust. 2 – 11 ustawy, na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu na czas określony, jednak nie dłuższy niż rok, wyłącznie w przypadku najemcy o niskich dochodach a także w przypadku poniesienia przez niego szkody wskutek klęski żywiołowej, pożaru, długotrwałej choroby lub innych zdarzeń losowych.

2. Podstawą zastosowania obniżki, o której mowa w ust. 1 jest dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 50% najniższej emerytury, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% wysokości należnego czynszu.

§ 9. W przypadku wykonania remontu lokalu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej umowy, stawka czynszu zostaje obniżona do poziomu 50% stawki czynszu obowiązującego dla danego lokalu na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów. Zakres proponowanych prac remontowych oraz ich koszt stanowiący kwotę odliczenia podlega zatwierdzeniu przez właściciela. Nie podlegają odliczeniu na mocy niniejszej uchwały koszty wykonania obowiązków obciążających najemcę na mocy ustawy i umowy najmu. Ostateczna kwota podlegająca odliczeniu ustalana jest na podstawie kosztorysu po wykonawczemu i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym dokonano odbioru robót.

Rozdział 5.

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

§ 10. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza gmina. W imieniu gminy obowiązki zarządzania zasobem powierzono Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej w Kołbaskowie z siedzibą w Rosówku. Nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wykonywane są poniższe zadania.

1) Zawieranie umów o najem lokalu mieszkalnego,

2) Naliczanie czynszu i pozostałych opłat,

3) Analiza ściągłości należności wynikających z umów najmu lokali,

4) Wypowiadanie umów najmu z powodów wymienionych w art.11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

5) Wyrażanie zgody na wykonanie ulepszeń przez najemców oraz sposobu rozliczania z tego tytułu,

- 6) Protokolarne przekazywanie i przyjmowanie lokali mieszkalnych,
- 7) Sprawowanie nadzoru stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz zakresu niezbędnych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych,
- 8) Wykonywanie bądź zlecenie do wykonania remontu poszczególnych lokali i budynków lub napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy,
- 9) Sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kołbaskowo będą wydatki budżetu gminy, w tym dochody uzyskane z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, dotacje celowe z budżetu gminy oraz pozyskane środki zewnętrzne.

KARTA INWENTARYZACYJNA LOKALU

ADRES:

(ulica, nr budynku, nr lokalu)

NAJEMCA:

(nazwisko, imię)

L.p.	Charakterystyka lokalu	Nominalna ilość pkt	Ilość pkt dla lokalu
A	Lokalizacja lokalu (komunikacja)		
	Kołbaskowo	4	
	Moczyły	3	
	Rosówek	2	
	Barnisław	1	
B	Stan techniczny budynku		
	Nowe budynki	5	
	Stare budynki po remoncie	4	
	Pozostałe stare budynki	3	
	Stare budynki do remontu kapitalnego	2	
	Stare budynki do rozbiórki	1	
C	Wyposażenie budynku		
	Instalacja centralnego ogrzewania	6	
	Instalacja ciepłej wody	5	
	Instalacja gazowa	4	
	Instalacja kanalizacyjna	3	
	Instalacja wodociągowa	2	
	Instalacja elektryczna	1	
D	Charakterystyka użytkowa lokalu		
	Łazienka w lokalu	5	
	Łazienka poza lokalem	4	
	WC w lokalu	3	
	WC poza lokalem	2	
	WC poza budynkiem	1	
	Pokoje w układzie amfiladowym	-1	
	Kuchnia bez naturalnego oświetlenia	-2	

E	Wielkość lokalu		
	Powierzchnia użytkowa powyżej 80m ²	7	
	Cztery pokoje z kuchnią	6	
	Trzy pokoje z kuchnią lub Cztery pokoje z aneksem kuchennym	5	
	Dwa pokoje z kuchnią lub trzy pokoje z aneksem kuchennym	4	
	Jeden pokój z kuchnią lub Dwa pokoje z aneksem kuchennym	3	
	Jeden pokój z aneksem kuchennym	2	
	Jeden pokój	1	
F	Usytuowanie lokalu		
	Piętro pośrednie	2	
	Parter lub ostatnie piętro	1	
	Poddasze/ skośne stropy	-1	

G Kategoria lokalu w zależności od ilości punktów

L.p.	kategoria	punkty	% Sb
1	I	od 36 wzwyż	180
2	II	od 31 do 35	160
3	III	od 27 do 30	140
4	IV	od 23 do 26	120
5	V	od 16 do 22	100
6	VI	do 15	80

H przyznana kategoria dla lokalu