

**UCHWAŁA NR XIV/110/2011
RADY GMINY DARŁOWO**

z dnia 30 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo
na lata 2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm. / oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm. / RADA GMINY DARŁOWO uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała " Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo na lata 2012-2016 " stanowiących załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Darłowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/416/2006 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 października 2006 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo na lata 2007-2011.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Darłowo.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DARŁOWO
Jarosław Michalski

Załącznik
do Uchwały Nr XIV/110/2011
Rady Gminy Darłowo
z dnia 30 listopada 2011 roku

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo ustala się na lata 2012-2016.

§ 2.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo zwany jest dalej „programem”

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Darłowo zwany jest dalej „zasobem”, a Gmina Darłowo „Gminą”

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działań Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego, niż prawo własności,
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Darłowo,
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; nie jest lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób,
- 4) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,

6) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy.

Rozdział II

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

§ 4.1. W skład zasobu na dzień 01.10.2011 r. wchodzi 20 lokali mieszkalnych .

2. Biorąc takie czynniki jak brak lokali mieszkalnych oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

Tabela 1. Szczegółowe zestawienie ilości lokali mieszkalnych wchodzących w zasób Gminy

Lp.	miejsowość	Pow. użytkowa
1	Dobiesław	104,10
2	Dobiesław	68,34
3	Dobiesław	68,34
4	Dobiesław	103,40
5	Dobiesław	95,70
6	Domasławice	68
7	Domasławice	25,31
8	Domasławice	97,98
9	Domasławice	48,86
10	Domasławice	48,39
11	Gleźnowo	90,20
12	Gleźnowo	27,10
13	Gleźnowo	83,68
14	Jeżyce	40,63
15	Jeżyczki -wolny	62
16	Jeżyczki	84,92
17	Kopnica	99,56
18	Kowalewiczki	85,63

19	Palczewice	60,60
20	Sulimice	96
21	Stary Jarosław	77,50
22	Stary Jarosław	59,91
23	Stary Jarosław	60,85
24	Stary Jarosław	38,25
25	Stary Jarosław	40,5
26	Bobolin	80,92

§ 5. 1. W ciągu roku kalendarzowego przybywa średnio 6 osób/ rodzin/ z uprawnieniami do ubiegania się o lokale.

2. Obecnie złożonych jest 19 wniosków od 2009 r. o wynajem lokalu.

3. W zasobie Gminy lokale posiadają różny stopień wyposażenia tj. są lokale z pełnym wyposażeniem /łazienką, WC, instalacją wodno-kanalizacyjną/, jak i lokale bez żadnego wyposażenia.

4. Na terenie Gminy nie buduje się żadnych mieszkań przeznaczonych do wynajmu, jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne dla własnych potrzeb

5. Obecnie Gmina planuje odkupienie od osoby prawnej gruntu z zabudowaniami, które zostaną przeznaczone w większej części na lokale.

Rozdział III

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

§ 6. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną,

energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 7. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela - podnoszące standard mieszkań - można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Dynamika zmian ilości zbywalnych lokali w latach 2007-2011

Tabela 2

L. p.	Rok zbycia	Ilość	Lokalizacja
1	2007	2	Kopań
2	2008	1	Stary Jarosław
3	2009	3	Dobiesław, Kowalewice, Zagórzyn
4	2010	0	
5	2011	1	Domasławice

2. Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali można przyjąć następującą prognozę zmniejszania ilości zasobu mieszkaniowego

Tabela. 3

L.p.	Rok	Ilość zbywanych lokali
1	2012	4
2	2013	3
3	2014	2
4	2015	2
5	2016	1

§ 9. Sprzedaż lokali jest obecnie jedynym z głównych założeń polityki mieszkaniowej, głównie z uwagi na ich stan techniczny oraz wnioski najemców o ich kupno.

§ 10.1. Sprzedaż odbywa się na ogólnych przyjętych zasadach i opiera się na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z zgodnie z uchwałą Nr XV/186/2000 Rady Gminy Darłowo z dnia 19 kwietnia 2000 roku w sprawie określania zasad przeznaczenia do sprzedaży lokali w domach stanowiących własność Gminy Darłowo.

2. Każdy wniosek o wykup lokalu mieszkalnego traktowany jest indywidualnie.

§ 11. Obecnie liczba lokali oraz ich stan techniczny wyklucza potrzebę utrzymania własności całości zasobu lokalowego.

§ 12. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- 3) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
- 4) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. 1. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku, konserwacji anteny zbiorczej.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od

właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych / w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług/ oraz inne np. TV kablowa.

3. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym

4. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 14. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących zasób Gminy.

§ 15. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala wójt Gminy Darłowo.

2. Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Darłowo nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 16. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. Ulepszenia podwyższające stawkę czynszu przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4

L.p.	Czynniki podwyższające:	% w stosunku do lokalu z podstawowym wyposażeniem
1	za energię ciepłą dostarczoną do lokalu	30%
2	za instalację wodociągowo-kanalizacyjną w lokalu	20%
3	za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu	30%
4	za budynek po termomodernizacji lub generalnym remoncie	50%

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z tabelą nr 5

Tabela 5

L.p.	Czynniki obniżające:	
1	lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	25%
2	lokal bez łazienki	5%
3	Lokal bez centralnego ogrzewania	5%

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w § 16 ust.1 i 2.

§ 17. 1. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

2. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności wynajmujący występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania celem wyjaśnienia sprawy i pomocy w regulacji zadłużenia.

3. Kolejna podwyżki czynszu mogą być dokonywane ze wzrostem nieprzekraczającym każdorazowo 10%.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 18. 1. Gmina gospodaruje swoim zasobem wynajmując lokale mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie i zamieszkującym faktycznie na terenie Gminy co najmniej przez okres ostatnich 5 lat.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

3. W chwili obecnej, Gmina realizuje swoje obowiązki w zakresie zarządzania zasobem poprzez własną jednostkę budżetową.

§ 19. Aktualnie obowiązujące przepisy określają obowiązki dotyczące wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymywania lokalu w odpowiednim stanie technicznym.

§ 20. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w sposobie zagospodarowania zasobem.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

§ 21. Podstawowym źródłem utrzymania zasobu jest opłata wnoszona przez najemców za najem.

§ 22. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej uznaje się:

- 1) wpływy czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć z dochodów własnych Urzędu Gminy,
- 3) ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
- 4) środki unijne,
- 5) inne środki.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

§ 23. Z uwagi na brak środków finansowych w budżecie Gminy Darłowo wysokość wydatków planowana jest w ten sposób, że planuje się wydatki jedynie na remonty lokali gminnych w wysokościach i na podstawie wpływów określonych w rozdziale VII.

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację Zospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,

§ 24. Najważniejsze przesłanki sprzedaży lokali to:

- 1) stan zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Darłowo są i nadal będą ograniczone,
- 2) intensywna prywatyzacja mieszkań umożliwi pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo - konserwacyjnych lokali,
- 3) zbywanie lokali najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy. Należy mieć świadomość, że o ile wolny lokal posiada realną wartość materialną, to lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie "ujemnej" wartości. Jak dotychczas czynsz nie pokrywa w 100% kosztów utrzymania przeciętnego lokalu. Dlatego należy aktualizować wysokość czynszu za najem lokali do wysokości gwarantującej zwrot kosztów ich remontów i eksploatacji,
- 4) przeszkodą w realizacji tych założeń może być relatywnie niski poziom czynszu, który zgodnie z art.9 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów może być podnoszony w bardzo ograniczonym zakresie, co nie zachęca najemców do nabywania zajmowanych lokali. Stan rzeczy może poprawić wprowadzenie systemu bonifikat przy sprzedaży lokali na rzecz

najemców.

§ 25. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań dla wszystkich najemców lokali zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 26. Sprzedaż lokali przyniesie wymierne efekty finansowe dla budżetu Gminy, a pozyskane środki przeznaczone zostaną na zakup innych budynków.

Rozdział X

Uwagi końcowe

§ 27. 1. Do rozważenia jest problem zwiększenia skuteczności windykacji zadłużenia najemców. Nadmiernie liberalna polityka Państwa wobec dłużników nie wpłynie pozytywnie na istotne zmniejszenie się zadłużenia najemców, głównie dlatego, że brak jest lokali socjalnych, do których nierzetelni najemcy mogliby być wyeksmitowani.

Trudna sytuacja materialna zadłużonych najemców powoduje, że składają oni wnioski o umorzenie zaległości z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych. Należałoby przyjąć zasadę, że zadłużony najemca lokalu może uzyskać ulgę z tytułu zadłużenia (całkowite lub częściowe umorzenie długu lub jego rozłożenie na raty) jeśli wyrazi zgodę na zamianę lokalu na lokal socjalny lub na lokal o gorszym standardzie, mniejszy itp. Ponadto należy rozpocząć w najbliższym czasie budowę lokali socjalnych.

2. Pozyskane pieniądze ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczyć na:

- 1). remonty zasobu,
- 2) docieplenie budynków,
- 3) budowę budynków,
- 4) budowę/ kupno budynków socjalnych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DARŁOWO
Jarosław Michalski