

załącznik
do uchwały Nr XII/81/2012
Rady Gminy Lisewo
z dnia 25 stycznia 2012 r.

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisewo
na lata 2012-2016**

Ustawa 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.) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej 5 lat.

Celem niniejszego programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Lisewo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2
Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na 31.12.2011 r. stanowią 23 lokale mieszkalne w 10 budynkach położonych w miejscowościach: Drzonowo, Kornatowo, Krusin, Lisewo i Strucfoń oraz 2 lokale mieszkalne w budynku stanowiącym współwłasność gminy i osób fizycznych we wsi Drzonowo.

2. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- wybudowane przed 1945 r. - 4 budynki,
- wybudowane po 1945 r. – 6 budynków.

3. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Lisewo z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne:

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	ilość lokali	pow. użytkowa w m ²	ilość lokali	pow. użytkowa w m ²
2012	8	414	15	432
2013	8	414	14	413
2014	8	414	14	413
2015	8	414	14	413
2016	8	414	14	413

W 2013 r. ze względu na bardzo zły stan techniczny planuje się rozbiórkę budynku nr 66 w Kornatowie w którym mieści się jeden lokal socjalny o pow. 19 m².

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2012 – 2016

Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim ze stale wzrastającej ilości osób ubiegających się o przydział mieszkania, ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Lisewo oraz złego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

W budynkach nadających się do dalszej eksploatacji określono potrzebę remontów w zakresie m.in.:

- 1) wymiany stolarki okiennej;
- 2) remontu konstrukcji dachowych;
- 3) wymiany i remontu pokryć dachowych;
- 4) remontu mieszkań;
- 5) adaptacji części poddasza na lokal mieszkalny;
- 6) robót dociepleniowych;
- 7) robót ogólnobudowlanych;
- 8) malowania klatek schodowych;
- 9) wymiany wewnętrznych instalacji elektrycznych.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego jest znacznie wyższy, jednakże z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj. remonty dachów i konstrukcji dachowych oraz wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.

Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych.

Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy Lisewo.

Plan remontów na lata 2012-2016

lp.	rok realizacji	obiekt	przewidywane koszty
1	2012	wymiana stolarki okiennej w budynku Strucoń 23	6 400,00 zł
2	2012	budynek mieszkalny Kornatowo 66 - stara szkoła remont mieszkania i przebudowa wejścia do świetlicy	38 000,00 zł
3	2013	remont konstrukcji dachowej i wymiana pokrycia dachowego budynek mieszkalny Strucoń 23	35 000,00 zł
4	2014	budynek mieszkalny Kornatowo 66 - stara szkoła remont mieszkania na poddaszu	40 000,00 zł
5	2015	adaptacja części poddasza na lokal mieszkalny budynek mieszkalny Strucoń 23	40 000,00 zł
6	2016	termomodernizacja części mieszkalnej budynku - pawilon przedszkola prace połączone z termomodernizacją i remontem pawilonu przedszkola	12 000,00 zł
RAZEM			171 400,00 zł

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali**

Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy z wyłączeniem lokali socjalnych uzależniona będzie od zainteresowania najemców ich wykupem.

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należny podatek od nieruchomości.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 2, mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Wójt Gminy Lisewo ustalając stawki czynszu uwzględnia różnicowanie w standardzie

zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zwyżek i zniżek od stawki bazowej.
Stawka bazowa 100% obejmuje wyposażenie lokalu w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, w.c. i łazienkę.

6. Czynniki obniżającymi stawkę bazową za 1 m² powierzchni mieszkania są:

- 1) brak urządzeń centralnego ogrzewania (z wyjątkiem ogrzewania etażowego)- 10 % , a od 2013 r. - 5 %;
- 2) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, łazienki lub w.c. - 20 %, a od 2013 r. 10 %;
- 3) budynki wybudowane przed 1945 r. - 30 % w 2012 r. w pozostałym okresie – 20 %.

Suma obniżek w 2012 r. nie może przekraczać 50 % stawki bazowej, a w pozostałym okresie 30 %.

7. Czynnikiem podwyższającym o 5 % stawkę bazową za 1 m² powierzchni mieszkania jest pobór ciepłej wody z instalacji doprowadzającej ciepło z centralnego źródła wytwarzania.

8. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących;
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z tym najmem.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, wpływy ze sprzedaży mieszkań i inne dochody gminy.

Planowane przychody z tytułu najmu i dzierżawy:

Rok	Wartość w tys. zł
2012	90,0
2013	91,8
2014	93,6
2015	95,6
2016	98,3

Rozdział 8
Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne

W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

Przewidywane wydatki w latach 2012 – 2016 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali w budynkach w tys. zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja)
2012	15	44,4	--
2013	17	35,0	--
2014	19	40,0	--
2015	21	40,0	--
2016	22	12,0	--
Razem:	94	171,4	--

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych na zasób mieszkaniowy.

Rozdział 9
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:
 - 1) dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych gminy;
 - 2) udzielanie bonifikat ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 3) racjonalizację wykorzystania obecnego zasobu gminy poprzez systematyczną windykację od najemców komunalnych lokali mieszkalnych należnych opłat.
2. Nie przewiduje się w okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, ponieważ nie planuje się kapitalnych remontów wymagających czasowego wykwaterowania najemców.