

**Uchwała Nr V/57/2007
Rady Gminy Stare Miasto
z dnia 26 lutego 2007 roku**

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2007-2011

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami/ oraz art. 21 ust. 1, pkt. 1 i 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 ze zmianami/ Rada Gminy Stare Miasto uchwala Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2007-2011:

§ 1

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
W LATACH 2007-2011**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Na dzień 31.01.2007 r. w zasobie gminy znajdowały się 3 budynki, a w nich 12 lokali mieszkalnych w miejscowościach:

Adres	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
Rumin	1	7	314,95
Lisiec Wielki	2	5	260,92
Razem			575,87

Z mieszkaniowego zasobu gminy w drodze zarządzenia Wójta Gminy zostaną wyodrębnione lokale socjalne.

Adaptacja pomieszczeń stanowiących własność gminy spowoduje nieznaczny wzrost zasobu mieszkaniowego

Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego gminy do 2011 r. będzie kształtowała się następująco:

Lata	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali m ²
01.02.2007	3	12	575,87
2008	3	12	575,87
2009	3	13	678,45
2010	3	13	678,45
2011	3	13	678,45

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali

Potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe gminy. Z tego też względu w latach 2007-2011 poza wykonaniem głównie bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa konstrukcyjnego budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, tj.:

- bieżące wymiany stolarki okiennej,
- bieżące remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- bieżące remonty elewacji budynków i malowanie klatek schodowych.

Lp.	Rodzaje robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt w zł
1	Ogólnobudowlane:		
2	- bieżąca wymiana stolarki okiennej	5 lat	20.000
3	- bieżące remonty dachów	5 lat	20.000
4	- bieżące remonty elewacji i malowanie klatek schodowych	5 lat	20.000
5	- wymiana instalacji elektrycznej	5 lat	10.000

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

Nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w ciągu najbliższych pięciu lat.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług.
3. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

W stosunku do mieszkań nie posiadających pełnego standardu stosuje się następujące czynniki obniżające jego wartość użytkową:

- | | |
|--|-----|
| 1. Mieszkanie z zimną wodą, łazienką i w.c.
(bez. c.w. i c.o.) | 90% |
| 2. Mieszkanie z zimną wodą i łazienką
(bez. c.w. i c.o. i w.c.) | 80% |
| 3. Mieszkanie z wodą i kanalizacją | 70% |
| 4. Mieszkanie z wodą i bez kanalizacji | 60% |
| 5. Mieszkanie bez wody i kanalizacji | 50% |
4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Stare Miasto w drodze Zarządzenia
 5. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.
 6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym
 7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu
 8. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania ulepszeń.
 9. Czynsz najmu płacony jest z dołu w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin i formę zapłaty.
 10. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział V

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

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Stare Miasto. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:
 - a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - b) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
 - c) wykonywaniu bieżących napraw i usuwaniu usterek.
2. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) Kodeksu cywilnego, uchwały Rady Gminy Stare Miasto i innych przepisów. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Miasto w latach 2007-2011.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- z czynszów za lokale mieszkalne,
- z czynszów za lokale użytkowe,
- z dotacji gminy.

Dotacje ze środków gminy są przeznaczone na modernizację i remonty budynków.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział VIII

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

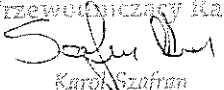
1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. W ciągu najbliższych pięciu lat nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem. Gmina dąży do powiększenia małego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Karol Szafrań