

**Uchwała Nr XXVIII/285/2010**  
**Rady Gminy Stepnica**  
**z dnia 16 czerwca 2010 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica na lata 2010-2015**

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 zm.) 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 zm.) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica na lata 2010- 2015 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stepnica.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIV/167/2001 Rady Gminy Stepnica z dnia 17 lutego 2001 roku w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz określenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności oraz określenia wysokości stawki czynszu za lokale socjalne oraz Uchwała Nr V/50/03 Rady gminy Stepnica z dnia 17 lutego 2003 r. w sprawie ustalenia polityki czynszowej.

§ 4. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Stepnica  
*Ryszard Ławicki*

Załącznik  
do uchwały XXVIII/285/2010  
z dnia 16 czerwca 2010 r.  
Rady Gminy Stepnica

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STEPNICA NA LATA 2010 – 2015**

### **Rozdział I**

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

§ 1. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego Gminy Stepnica przedstawia się następująco:

- 1) Gmina Stepnica wg stanu na dzień 1 marca 2010 r. dysponuje 43 lokalami mieszkalnymi w 20 budynkach wielorodzinnych, z których 4 budynki stanowią własność gminy (pozostałe stanowią współwłasność),
- 2) ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 1664,74m<sup>2</sup>. Stan ilościowy zasobu ulega zmniejszeniu z uwagi na trwającą sprzedaż mieszkań,
- 3) stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy jest różny. W większości są to budynki wybudowane przed rokiem 1946, których jakość stolarki okiennej, pokryć dachowych oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej elektrycznej wymaga remontu. W tej sytuacji utrzymanie zasobów w odpowiednim stanie technicznym wymaga znacznych nakładów finansowych na naprawy i remonty,
- 4) w latach 2010 - 2015 zasób mieszkaniowy gminy ulegnie zmianom, ponieważ powstanie około 60 mieszkań komunalnych w drodze inwestycji. Zadanie będzie finansowane zarówno ze środków budżetowych jak i też środków pomocowych.

### **Rozdział II**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy  
Stepnica na lata 2010-2015.**

§ 2. 1. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy jest zaawansowany wiek budynków, nie odpowiadający współczesnym normom biorąc pod uwagę stan konstrukcji i termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w instalacje i urządzenia. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

2. Plan remontów uwzględnia potrzeby remontowe możliwe do zrealizowania w ramach dochodów z opłat czynszowych płaconych przez najemców lokali mieszkalnych i środków budżetu gminy.

§ 3. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawane remontom i modernizacji celem podwyższenia ich jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów. W pierwszej kolejności będą remontowane lokale najstarsze o największym

zniszczeniu technicznym oraz lokale wymagające natychmiastowej naprawy z uwagi na ich stan techniczny.

2. Kolejność remontów lokali będzie ustalał Wójt gminy, który oceni potrzebę przeprowadzenia remontu biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz wnioski lokatorów.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2010-2015.**

§ 4. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Gminy Stepnica w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Stepnica .

2. Generalnie nie planuje się wyprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego, jedynie dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wniosek najemców. Nie przewiduje się wyprzedaży lokali spełniających kryteria lokali socjalnych.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. Wójt Gminy określa stawkę bazową czynszu mieszkaniowego dla lokali w drodze zarządzenia za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

§ 6. Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 7. 1. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej dla danego lokalu, określonej przez wójta.

2. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu mieszkaniowego w wyliczeniu procentowym dla lokali wyposażonych w:

- |  |     |
|--|-----|
| 1) instalację centralnego ogrzewania z kotłowni osiedlowej | 20% |
| 2) instalację centralnego ogrzewania indywidualnego        | 10% |
| 3) instalację ciepłej wody z kotłowni osiedlowej           | 10% |
| 4) wewnętrzną instalację gazową                            | 10% |
| 5) instalację kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej        | 10% |

6) w budynkach położonych w Stepnicy stawka bazowa czynszu mieszkaniowego wzrasta o 10%,

3. Wymienione czynniki nie mają zastosowania do lokali, w których wyposażenie to zostało wykonane na koszt najemcy.

4. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu mieszkaniowego w wyliczeniu procentowym:

- 1) dla budynków wybudowanych przed 1945 rokiem, które nie były poddane kapitalnemu remontowi w ciągu 20 lat 10%
- 2) dla lokali położonych na poddaszach 5%

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

§ 8. 1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

2. W przypadku zmiany wysokości czynszu wynajmujący jest zobowiązany powiadomić najemcę na piśmie w terminie jednego miesiąca przed wprowadzeniem zmiany.

3. Stawki czynszu powinny być adekwatne do standardu mieszkań oraz możliwości finansowych gminy, aby zapewnić utrzymanie zasobu w należywym stanie.

4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, mogą ubiegać się o obniżenie czynszu naliczonego.

5. Do wniosku o udzielenie obniżki najemca dołącza deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.

6. Obniżki są udzielane przez Wójta Gminy na okres 12 miesięcy w wysokości zależnej od dochodu gospodarstwa.

7. Wójt Gminy może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wykazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 1010-1015.**

§ 9.1. Wynajmującym lokale mieszkalne, socjalne jest Gmina Stepnica reprezentowana przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczają się do wynajmu za odpłatnością.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane z zachowaniem obowiązujących przepisów:

1) na czas oznaczony;

2) na czas nieoznaczony;

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pisemnej zgody wynajmującego.

§ 10. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje gmina. Wpływy z czynszu są przychodem gminy, w razie potrzeby uzupełniane będą ze środków budżetowych gminy uchwalonych na ten cel przez radę gminy.

§ 11. W latach 2010-2015 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Stepnica.

#### **Rozdział VI**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010-2015.**

§ 12. W latach 2010-2015 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na cel w budżecie Gminy Stepnica.

#### **Rozdział VII**

##### **Wysokość wydatków w latach 2010-2015.**

§ 13. W latach 2010-2015 nie planuje się remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, ani budynków. Środki finansowe niżej wymienione przeznacza się na remont bieżący mieszkań i budynków:

- w latach 2010-2011	- 40 000 zł
- w latach 2011-2012	- 40 000 zł
- w latach 2012-2013	- 40 000 zł
- w latach 2013-2014	- 40 000 zł
- w latach 2014-2015	- 40 000 zł

#### **Rozdział VIII**

##### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem gminy.**

§ 14. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.), w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.) oraz stosowanej uchwały rady gminy.

§ 15. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy realizowana jest na wniosek najemcy.

#### **Rozdział IX**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 16. Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokojenie potrzeb mieszkańców Gminy Stepnica będących lokatorami mieszkań komunalnych. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.