

UCHWAŁA NR XXXIII/285/06
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM
Z DNIA 04 października 2006r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2007-2011.

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005r Nr 31 poz.266 z późn. zmianami) oraz art. 40 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (t.j Dz.U z 2001r Nr 142 poz.1591 z późn. zm.).

Rada Miejska w Kowalewie Pomorskim
uchwala, co następuje :

Rozdział 1
Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

§1.W zasobach mieszkaniowych, w których administrację sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. znajduje się 26 budynków położonych na terenie miejskim i 21 budynków usytuowanych na terenie wiejskim.

§ 2. W zasobach , o których mowa w § 1, funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe :

- 1) na terenie wiejskim w 10 budynkach (7 wspólnot),
- 2) na terenie miasta Kowalewo Pomorskie 17 wspólnot w tym 6 dużych wspólnot i 11 małych wspólnot mieszkaniowych.

§ 3.Lokale socjalne występują w 4 budynkach na terenie wiejskim i w 1 budynku na terenie miejskim.

§ 4.Stan techniczny budynków, o których mowa w §1 jest następujący :

- 1) na terenie miasta Kowalewo Pomorskie ;
 - a) 4 budynków w stanie bardzo dobrym,
 - b)12 budynków w stanie dobrym,
 - c) 5 budynków w stanie złym,
 - d) 5 budynków w stanie bardzo złym;
- 2) na terenie wiejskim ;
 - a) 6 budynków w stanie dobrym,
 - b) 13 budynków w stanie złym,
 - c) 2 budynki w stanie bardzo złym.

Rozdział 2

Prognozy dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 5.Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

L.p.		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Ilość budynków	46	45	44	43	42
2.	Ilość lokali komunalnych	231	226	221	216	211
3.	Powierzchnia lokali komunalnych – m ²	9100	9000	8900	8800	8700
4.	Ilość lokali socjalnych	9	17	17	17	17

Podana w tabeli ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb oraz możliwości ich pozyskania.

§ 6. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym oraz w miarę posiadanych środków, poprawa stanu technicznego budynków, których w chwili obecnej stan techniczny jest bardzo zły. _

Rozdział 3

Plan remontów

§ 7. Planuje się remonty mieszkaniowego zasobu gminy w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj remontu	2007 %	2008 %	2009 %	2010 %	2011 %
1.	Remont elewacji	do 7	do 5	do 6	do 6	do 6
2.	Pokrycia dachowe	do 30	do 30	do 30	do 30	do 30
3.	Modernizacja instalacji gazowej, modernizacja instalacji elektrycznej	do 8	do 8	do 8	do 8	do 8
4.	Przebudowa pieców	do 8	do 8	do 8	do 8	do 8

5.	Remont kominów	do 12	do 12	do 12	do 12	do 12
6.	Termomodernizacja, wymiana i naprawa stolarki, docieplenie ścian	do 25	do 20	do 20	do 20	do 20
7.	Roboty awaryjne i nieprzewidziane	do 20	do 20	do 20	do 20	do 20

Dopuszczalny % udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

Rozdział 4

Źródła finansowania

§ 8. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznaczone będą na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Koszty zarządu	30	30	30	30	30
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	37	37	37	37	37
3.	Koszty remontu	33	33	33	33	33

2. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym gminy.
Przy udziale środków z zewnątrz planowana jest budowa budynku socjalnego, w którym będzie 8 lokali socjalnych.

Rozdział 5

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. Zarząd sprawowany jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. który pełni rolę zarządcy w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, z wyłączeniem czterech wspólnot mieszkaniowych, gdzie zarząd sprawowany jest przez Zarząd Wspólnoty wyłoniony z właścicieli lokali wyodrębnionych.

§ 10. Przewiduje się dwie możliwości zarządzania :

- 1) mieszkaniowym zasobem gminy zarządzać będzie osoba fizyczna lub prawna, wyłoniona w drodze przetargu, posiadająca stosowne uprawnienia.
Zarządzanie odbywać się będzie na podstawie zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy;
- 2) zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych może być prowadzone w następujących formach;
 - a) wspólnoty mogą powierzyć zarząd osobie jak w punkcie 1,
 - b) wspólnota będzie sama zarządzała nieruchomością,
 - c) wspólnota powierzy zarządzanie licencjonowanemu zarządcy, którego wyłoni w drodze przetargu.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej

§ 11. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu :

Czynniki podwyższające stawkę podstawową	Procent podwyżek w stosunku do stawki podstawowej	Czynniki obniżające stawkę podstawową	Procent obniżki w stosunku do stawki podstawowej
1/ Elementy wyposażenia lokalu : a) W.C, ^{1/} b) łazienka, ^{2/} c) centralne ogrzewanie, ^{3/} d) gaz przewodowy, ^{4/}	20% 20% 20% 20%	1/ Lokal niezwodociągowany. 2/ Lokal posiadający kuchnię bez bezpośredniego	20%

2/ Położenie lokalu:		oświetlenia naturalnego oraz lokal bez kuchni.	5%
a) na I i II piętrze,	5%		
b) w centrum miasta, ^{5/}	10%		
c) na peryferiach miasta. ^{6/}	5%		

Objaśnienia terminów zawartych w tabelach :

1/Przez W.C. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną , umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki ; dotyczy również w.c. przynależnego do lokalu , położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji.

2/Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje : wodociągowo-kanalizacyjną , ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny , brodzika baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).

3/ Przez lokal wyposażony w C.O. rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą energię ciepłą do celów ogrzewania, z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym.
Opłaty za c.o. naliczane są od ogólnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4/ Przez lokal wyposażony w gaz, rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą gaz ,niezależnie od ilości urządzeń odbiorczych.

5/ Za centrum miasta uważa się teren do :

- a) krzyża – w kierunku wsi Bielsk,
- b) torów przy ul. 23-go Stycznia i 1-go Maja,
- c) skrzyżowania ul. Odrodzenia z ul. Działkową (bez ul. Działkowej),
- d) skrzyżowania ul. Toruńskiej z ul. Św. Mikołaja (z ul. Św. Mikołaja włącznie)

6/Peryferie miasta to obszar leżący poza punktami granicznymi wymienionymi w punkcie 6 do granic administracyjnych miasta.

§ 12. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką podstawową ustala Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 13. Zmiana wysokości czynszu w danym roku dokonana będzie Zarządzeniem Burmistrza i następować będzie od 1 lipca.

§ 14. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowić będzie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 7

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 15.1. Uchwałą nr XXXII/341/01 z dnia 29 listopada 2001r Rada Miejska w Kowalewie Pomorskim przyznała bonifikaty od 80 – 90% w cenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Podjęcie takiej uchwały ma jednoznacznie charakter ekonomiczny, ponieważ gmina chce uzyskiwać :

- 1) określone wpływy do budżetu, w którym z trudem bilansuje dochody z niezbędnymi wydatkami,
 - 2) ograniczenie wydatków z budżetu w postaci dotacji uzupełniających wpływy z czynszów nie pokrywających kosztów utrzymania mieszkania.
2. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach , gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.
3. W pierwszej kolejności będą podejmowane działania zmierzające do sprzedaży lokali w budynkach oddalonych od siedziby jednostki administrującej tj. na terenach wiejskich : Pruska Łąka, Wielkie Rychnowo, Mariany, Bielsk, Chełmonie, Pluskowęsy, Wielka Łąka, Lipienica.
4. Z zasobu gminy wyłącza się ze sprzedaży lokale położone w Kowalewie Pomorskim przy ulicach : Plac Wolności 12 , Brodnickiej 1 (siedziba ZGKiM), 1 Maja 13 (budynek rotacyjny) oraz lokale mieszkalne , które otrzymały status lokali zakładowych.

§ 16.1. Znajdujące się w budynku rotacyjnym osiem mieszkań, przeznacza się na lokale zamienne na czas trwania remontu budynków i lokali oraz na wypadek klęsk żywiołowych.

2. Zakłada się sprzedaż do 5 lokali rocznie, z możliwością zmiany w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy następować będzie na wniosek najemcy lub propozycja sprzedaży kierowana będzie ze strony gminy, przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

§ 17.1. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do :

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinne poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) wprowadzenia zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego.
- 3) zmiany przeznaczenia wolnych powierzchni w budynkach komunalnych i ich adaptacji na cele mieszkaniowe.

§ 18.1. Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie jak też Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

2. W planie , o którym mowa w ust.1 wyznacza się obszary z przeznaczeniem na :
 - 1/ indywidualną zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 2/ intensywną zabudowę wielorodzinną.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 20. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie do składania rocznych sprawozdań z realizacji planu, do dnia 30 czerwca każdego roku, za rok poprzedni.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2007r.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zygmunt Szczepański