

**UCHWAŁA NR VIII/66/11  
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**

z dnia 4 listopada 2011 r.

**wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2012-2016**

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 2005r. Nr 69 poz. 626, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833, z 2007r. 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13 / oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym / Dz.U z 2001 r., Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172,poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r Nr 21, poz113, Nr 117, poz. 79 i Nr 134, poz. 777/ uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy**

**§ 1.** W zasobach mieszkaniowych, w których zarząd sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. znajduje się 28 budynków położonych na terenie miejskim i 18 budynków usytuowanych na terenie wiejskim.

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

- 1) na terenie wiejskim w 11 budynkach (8 wspólnot),
- 2) na terenie miasta Kowalewo Pomorskie 20 wspólnot w tym 7 dużych wspólnot i 13 małych wspólnot mieszkaniowych.

Pozostałe 15 budynków jest 100% własnością gminy. Znajduje się w nich 91 mieszkań.

**§ 3.** Lokale socjalne występują w 2 budynkach na terenie wiejskim i w 5 budynkach na terenie miejskim.

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

- 1) na terenie miasta Kowalewo Pomorskie:
  - a) 6 budynków w stanie bardzo dobrym,
  - b) 9 budynków w stanie dobrym,
  - c) 12 budynków w stanie dostatecznym,
  - d) 1 budynek w stanie złym,
- 2) na terenie wiejskim:
  - a) 11 budynków w stanie dobrym,
  - b) 5 budynków w stanie dostatecznym,
  - c) 2 budynki w stanie złym.

## Rozdział 2.

### Prognozy dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 5. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

L.p.		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Ilość budynków	46	46	46	46	46
2.	Ilość lokali komunalnych	189	181	173	165	157
3.	Powierzchnia lokali komunalnych - m <sup>2</sup>	7100	6780	6460	6140	5820
4.	Ilość lokali socjalnych	20	20	20	20	20

Podana w tabeli ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb oraz możliwości ich pozyskania. Planuje się również przekształcanie lokali socjalnych o wysokim standardzie w lokale o czynszu podstawowym.

§ 6. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, oraz w miarę posiadanych środków, wykonywanie remontów budynków, których stan techniczny nie jest dobry.

## Rozdział 3. Plan remontów

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

L.p.	Rodzaj remontu	2012 (%)	2013 (%)	2014 (%)	2015 (%)	2016 (%)
1.	Remont elewacji	do 7	do 5	do 3	do 3	do 6
2.	Pokrycia dachowe	do 14	do 15	do 15	do 30	do 20
3.	Modernizacja instalacji gazowej, modernizacja instalacji elektrycznej	do 10	do 8	do 8	do 10	do 8
4.	Przebudowa pieców	do 4	do 4	do 4	do 4	do 4
5.	Remont kominów	do 5	do 8	do 10	do 10	do 10
6.	Termomodernizacja, wymiana i naprawa stolarki, docieplenie ścian	do 40	do 40	do 40	do 23	do 32
7.	Roboty awaryjne i nieprzewidziane	do 20	do 20	do 20	do 20	do 20

Przewidywany % udziału 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 konserwacji, oraz części remontów w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj kosztu	Wysokość przewidywanych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty zarządu	18	18	18	18	18
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	28	28	28	28	28
3.	Koszty remontu	54	54	54	54	54

2. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym gminy.

## 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.

§ 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 przestrzennej

§ 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. Przewiduje się, że powyższa sytuacja będzie miała miejsce wówczas, gdy w gminie maksymalny czynsz wynosił będzie 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> 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:		1. Lokal niezwodociągowany	20%
a) WC <sup>1)</sup>	20%		
b) łazienka <sup>2)</sup>	20%		
c) centralne ogrzewanie <sup>3)</sup>	20%		
d) gaz przewodowy <sup>4)</sup>	20%		
2. Położenie lokalu:		2. Lokal posiadający kuchnię bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego oraz lokal bez kuchni	5%
a) na I i II piętrze,	5%		
b) w centrum miasta <sup>5)</sup>	10%		
c) na peryferiach miasta <sup>6)</sup>	5%		

Objaśnienia terminów zawartych w tabelach:

1) Przez WC 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 1m<sup>2</sup> 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 sierpnia.

§ 14. Miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> 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 uzyskać:

- 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. Z zasobu gminy wyłącza się ze sprzedaży lokale położone w Kowalewie Pomorskim przy ulicach: Plac Wolności 12 , 1 Maja 13 oraz lokale mieszkalne, które otrzymały status lokali zakładowych i socjalnych.

§ 16. 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. Planuje się sprzedaż 8 lokali mieszkalnych rocznie, o pow. użytkowej średnio 40m<sup>2</sup> .

§ 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 2012 r.

Przewodniczący Rady

**Jerzy Orłowski**