

**Uchwała Nr XVIII/ 143 /08**  
**Rady Miejskiej w Człopie**  
**z dnia 14 listopada 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Człopa na lata 2009 - 2013.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218/ oraz art. 21 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218/ uchwała się, co następuje:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Człopa na lata 2009 –2013**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno gospodarczych a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno - organizacyjnych. Niektóre z nich znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń (np. w sferze pozyskiwania mieszkań).

**Rozdział I**

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

Wielkość zasobów mieszkaniowych znajdujących się w zarządzie Gminy Człopa, według stanu na dzień 30 czerwca 2008 r. to: 115 lokali gminnych stanowiących jej własność i 106 lokali będących własnością osób prywatnych sprzedanych na rzecz najemców z zasobów gminnych, znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych.

Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego wynosi 46 m<sup>2</sup>.

W 2008 r. uzyskano 1 budynek mieszkalny położony na terenie wiejskim z tytułu zgonu dotychczasowego użytkownika, któremu decyzją - Naczelnik MiG Człopa przydzielił nieruchomość zabudowaną za zdane gospodarstwo rolne na rzecz Skarbu Państwa.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Człopa w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali w zasobach Gminy	W tym lokali socjalnych
2008	115	brak
2009	110	2
2010	95	2
2011	90	2
2012	86	2
2013	83	2

W zasobie mieszkaniowym 7 lokali gminnych wyposażonych jest w centralne ogrzewanie.

Samorząd Gminy Człopa podejmować będzie na bieżąco działania mające na celu poprawę i utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy w dobrym stanie technicznym.

Zmniejszenie ilości zasobów mieszkaniowych gminy w minionym okresie było wynikiem prowadzonej prywatyzacji.

Zanikło budownictwo zakładowe i spółdzielcze. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby.

Gmina Człopa posiada tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

W planie zagospodarowania przestrzennego gminy przewidziano tereny pod budownictwo w rejonie ulic: Leśnej, Kolejowej i Brzozowej.

Tereny przewidziane pod realizację budownictwa mieszkaniowego są w znacznej części uzbrojone lub też lokalizowane w bliskiej odległości od istniejącego uzbrojenia.

Ilość lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności nie istnieje, z uwagi na postępującą prywatyzację zasobu mieszkaniowego.

Największe zapotrzebowanie istnieje na lokale dwupokojowe, które można pozyskać jedynie w drodze kupna lub inwestycji.

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

Gmina Człopa zarządza całym zasobem mieszkaniowym i przedkłada plan modernizacji i remontów w układzie rzeczowym i wartościowym sporządzony w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu. Projekt obejmuje analizę potrzeb w układzie

rzeczowym i wartościowym, z uwzględnieniem wpływów finansowych z czynszów, których wysokość określono w rozdziale VI Programu.

W planie remontów na 2008 r. przewidziano prace:

- ogólnobudowlane na kwotę - 45.100,00 zł

W dalszych latach obowiązywania programu przewiduje się planowanie i finansowanie remontów bieżących wg. poniższego zestawienia:

Lata	2009	2010	2011	2012	2013
Planowana wartość robót - remonty ogólnobudowlane	48.000,00	52.500,00	56.600,00	61.200,00	66.200,00

### Rozdział III

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o Ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zmianami) oraz uchwałę Nr XI/197/99 Rady Miejskiej w Człopie ze zmianami z dnia 13 grudnia 1999r r. w sprawie zasad nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy na 3 lata.

Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach - czyli do pełnej prywatyzacji. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali, a także w oparciu o istniejące możliwości.

Przewiduje się, że stan zasobów mieszkaniowych (na dzień 30 czerwca 2008 r.) zostanie zmniejszony w poszczególnych latach następująco:

W roku	2008	o 1 lokal mieszkalny
W roku	2009	o 5 lokali mieszkalnych
W roku	2010	o 5 lokali mieszkalnych
W roku	2011	o 5 lokali mieszkalnych
W roku	2012	o 4 lokale mieszkalne
W roku	2013	o 3 lokale mieszkalne

Zgodnie z przepisami wyżej cytowanej ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do posiadanego udziału we własności. Gmina partycypuje w tych kosztach w ramach swojego udziału we własności, na który składa się powierzchnia niesprzedanych dotąd lokali wraz z przypadającą na nie częścią powierzchni wspólnej. Remont budynku jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu w związku z czym konieczna jest zgoda na jego wykonanie przez właścicieli lokali.

## **Rozdział IV**

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

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) ogranicza możliwość dowolnego podwyższania czynszu przyjmując 3% wartości odtworzeniowej lokalu za optymalną wartość wzrostu. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnik przeliczonego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wartość tego wskaźnika dla obszaru stanowiącego przedmiot uchwały ogłasza Wojewoda Zachodniopomorski co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego w drodze obwieszczenia.

Zasady podwyższania czynszu lub innych opłat za używanie lokali z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela określają art. 8a i 9 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).

Wysokość czynszu z tytułu użytkowania lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie gminy nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Wysokość czynszu uzależniona jest od standardu wyposażenia mieszkań.

Szczegółowe zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Człopa określa odrębna uchwała.

## **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 kolejnych latach**

Gmina Człopa zarządza swoim zasobem mieszkaniowym i zasobem we wspólnotach mieszkaniowych. .

Zarządzanie to obejmować będzie w szczególności, utrzymanie należytego stanu technicznego tego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji sieci technicznych, obsługę finansowo - księgową. Zarządzanie to odbywać się będzie przy udziale zarządów wyłonionych w poszczególnych budynkach oraz udziale gminy.

Przewidywana sprzedaż lokali i budynków doprowadzi do zmniejszenia ilości zasobu będącego przedmiotem zarządu Gminy Człopa.

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą od 2009 r. dochody z czynszu oraz środki budżetowe. Dochody w roku 2008 przedstawiają się następująco:

- z czynszu mieszkaniowego w wys.	109.200,00 zł
- zaliczka na f. eksploatacyjny m. własnościowe	28.800,00 zł
- czynsze za garaże i pom. gospod.	9.600,00 zł
Ogółem	147.600,00 zł

Źródła finansowania w latach 2009–2013 z dochodów wyżej wymienionych planuje się zwiększać o około 10% w skali roku.

W roku 2008 wydatki na substancję mieszkaniową określono na poziomie:

- koszty remontów lokali komunalnych i udział we wspólnotach	45.100,00 zł
- koszty bieżącej eksploatacji	- 102.500,00 zł

W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków finansowych w budżecie Gminy.

## Rozdział VII

### Inne działania

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem gminy będą realizowane przede wszystkim w oparciu o uchwałę Rady Gminy w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

W przypadku uznania za celowe wykonanie remontu budynku i lokali mieszkalnych przewiduje się zaproponowanie dotychczasowym najemcom zamiany na inne lokale zamienne a po przeprowadzonym remoncie przeznaczenie tych budynków na cele mieszkalne, szczególnie dla osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

Należy oczekiwać, że przewidywany wzrost budownictwa przyczyni się do poprawy sytuacji w skali gminy.

Warunkiem powodzenia w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie m. in. dotowania, co pozwoli gminie w oparciu o własny budżet i otrzymaną dotację celową tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o których mowa w art. 4 § 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Człopa, którego zobowiązuje się do składania 1 raz w roku informacji w zakresie gospodarki mieszkaniowej na terenie Miasta i Gminy Człopa .

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

  
**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ**  
mgr Halina Szczepankiewicz