

2/08 z dnia 22.11.08.

UCHWAŁA Nr XXXI/223/08

**Rady Gminy Rewal
z dnia 14 listopada 2008 roku**

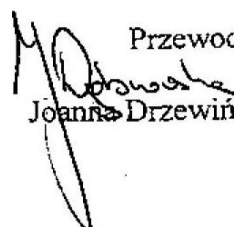
**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Rewal na lata 2009 – 2013.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733, zmiana: Dz.U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383 oraz z 2003 r. Nr 113, poz. 1069) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. , Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; z 2006r. Nr17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180, poz. 1111) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal na lata 2009 – 2013, zwany w dalszym ciągu Programem stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

 Przewodnicząca Rady
Joanna Drzewińska - Dąbrowska

PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY REWAL na lata 2009 – 2013

Podstawą opracowanie programu jest:

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami).

PROGRAM OKREŚLA:

1. Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w rozbiciu na poszczególne lata z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkania.
2. Analizę potrzeb, plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na:
 - 1) koszt y bieżącej eksploatacji;
 - 2) koszt y remontów;
 - 3) koszt y modernizacji lokali i budynków zasobu;
 - 4) koszt y zarządu nieruchomościami wspólnymi;
 - 5) w ydatki inwestycyjne.
8. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie zasobem.
9. Alternatywna forma zaspakajania potrzeb mieszkaniowych..

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą:
 - 1) lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych;
 - 2) małe domy jednorodzinne stanowiące jeden lokal mieszkalny;
 - 3) l okale socjalne,

- 4) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
2. Mieszkaniowy Zasób Gminy utworzony został uchwałą Nr XXI/145/04 Rady Gminy z 28 maja 2004 roku.
3. Ustalenia zawarte w programie stanowią podstawę do wypowiedzania umów najmu .

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA WIELKOSCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO, W ROZBICIU NA POSZCZEGÓLNE LATA, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE MIESZKALNE.

1. Stan zasobu mieszkaniowego.

Liczba lokali w domach wielorodzinnych określona na dzień 1 października 2008r. wynosi 108, małe domy jednorodzinne to 51, lokale przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy - 1, lokale socjalne - 8 .

2. Przewidywana liczba budynków i lokali, które zostaną oddane najemcom w latach obowiązywania programu .

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------|------|------|------|------|------|
| Lokale komunalne | 11 | 15 | 16 | 26 | 22 |
| Lokale socjalne | 12 | 9 | - | 4 | 16 |

2009 rok:

1. Rewal - oddaje się do użytkowania budynek przy ul. Warszawskiej 25 (6 lokali) i budynek socjalny przy ulicy Dworcowej (4 lokale).
2. Pobierowo dwa budynki socjalne między ulicami Piastowską i Wrocławską (8 lokali)
3. Pogorzelica budynek wielolokalowy - ROKITA I etap (5 lokali)

2010 rok:

1. Śliwin – budynek wielolokalowy z lokalami socjalnymi i komunalnymi (24 lokale)

2011 rok:

1. Niechorze - budynek wielolokalowy z budynkiem gospodarczym (16 lokali)
2. Rewal – budynek gospodarczy przy budynku na ul. Krótkiej

2012 rok:

1. Pogorzelica budynek wielolokalowy (adaptacja budynku Chemik do 30 lokali) - ROKITA II etap. W miarę możliwości adaptację lokali można przeprowadzać sukcesywnie od chwili uzyskania pozwolenia na budowę w latach wcześniejszych.

2013 rok:

1. Pogorzelica budynek wielolokalowy (adaptacja budynku cd. Chemik do 30 lokali) - ROKITA II etap. W miarę możliwości adaptację lokali można przeprowadzać sukcesywnie od chwili uzyskania pozwolenia na budowę w latach wcześniejszych.
 2. Pogorzelica budynek wielolokalowy (adaptacja budynku Hanka do 6 lokali) - ROKITA III etap.
 3. Pobierowo – budynek wielolokalowy z lokalami socjalnymi i komunalnymi przy ulicy Prusa 7 (16 lokali)
 4. Rewal – budynek wielolokalowy z lokalami socjalnymi i komunalnymi (16 lokali)
2. W wybudowanych domach wielorodzinnych wyznaczone zostaną lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
3. Stan techniczny zasobu komunalnego z roku na rok będzie ulegał polepszeniu ze względu na :
1. sprzedaż lokali w budynkach jednorodzinnych , które stanowią zasób mieszkaniowy w najgorszym stanie technicznym,
 2. przeprowadzanie remontów,
 3. przenoszenie najemców do nowych budynków komunalno - socjalnych z małych domków posadowionych na dużych nieruchomościach komunalnych, celem ich sprzedaży przetargowej zgodnie z ustaleniami Rozdziału V niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB I PLAN REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJA BUDYNKÓW I LOKALI.

- 1.) Sukcesywnie w każdym roku wydatkowane będą środki ujęte w budżecie Gminy na przeprowadzanie remontów kapitalnych budynków będących w zasobie komunalnym i nie wymienionych w Rozdziale V niniejszej uchwały.
- 2.) W budynkach wymienionych w Rozdziale V istnieje możliwość wykonania remontu tylko w sytuacjach nagłych awarii .
- 3.) Najemcy mogą wykonywać remonty tylko za zgodą Wójta Gminy Rewal i po podpisaniu umowy określającej sposób wykonania i rozliczenia remontu.
- 4.) Plan remontów ustalany będzie co rocznie najpóźniej do 31 października poprzedzając w ten sposób przyjęcie uchwały budżetowej na rok następny.
- 5.) Plan remontów zostanie ostatecznie przyjęty po zarezerwowaniu środków w uchwale budżetowej.

ROZDZIAŁ IV
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI I MAŁYCH DOMÓW
JEDNORODZINNYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

1. Lokale mieszkalne w domach jedno i wielorodzinnych będą zbywane po złożeniu stosownego wniosku przez najemcę z wyłączeniem lokali znajdujących się na nieruchomościach wymienionych w Rozdziale V.
2. Nie podlegają sprzedaży lokale socjalne i lokale oddawane w najem na czas trwania stosunku pracy.

ROZDZIAŁ V

ZMIANA PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONYCH
UMOWAMI NAJMU

1. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości wymienione poniżej:
 - 1) działka 428/5 o pow. 745 m² obr. Pobierowo ,
 - 2) część działki 474 o pow. 5708 m² obr. Pobierowo ,
 - 3) część działki 474 o pow. 5708 m² , obr. Pobierowo,
 - 4) działka 435/10 o pow. 660 m² , obr. Pobierowo,
 - 5) działka 460/3 o pow. 1112 m² , obr. Pobierowo,
 - 6) działka 222/4 o pow. 1030 m² , obr. Pobierowo,
 - 7) działka 661/3 o pow. 618 m² , obr. Pobierowo ,
 - 8) działka 417/1 o pow. 882 m² , obr. Pobierowo,
 - 9) działka 438/7 o pow. 1127 m² obr. Pobierowo ,
 - 10) działka 691 o pow. 799 m² , obr. Pobierowo,
 - 11) działka 351 o pow. 898 m² , obr. Rewal 1:
 - 12) działka 596/2 o pow. 242 m² , obr. Rewal 1:
 - 13) działka 354/1 o pow. m² , obr. Rewal 1(Ośrodek Zdrowia):
 - 14) działka 517 o pow. m² , obr. Rewal 1(Szkoła):
 - 15) działka 343/1 o pow. 539 m² , obr. Rewal 1:
 - 16) działka 419/2 obr. Rewal 1,
 - 17) działka 554 o pow. 856 m² , obr. Niechorze:
 - 18) działka 625 obr. Niechorze,
 - 19) działka 539 o pow. 513 m² , obr. Niechorze,
 - 20) działka 530/1 o pow. 780 m² , obr. Niechorze,
 - 21) działka 81 obr. Pogorzelica, ul. Bursztynowa 4 ,
 - 22) działka 81 obr. Pogorzelica, ul. Bursztynowa 1 ,
 - 23) działka 81 obr. Pogorzelica, ul. Bursztynowa 2,
 - 24) działka 153/2 o pow. 1438 m² , obr. Śliwin
 - 25) działka 154 o pow. 8016 m² , obr. Śliwin:
2. Najemców posiadających umowy na nieruchomościach wymienionych w punkcie 1 należy przenieść do lokali oddanych do użytkowania w latach 2009 - 2013
3. Nieruchomości wymienione w pkt 1 zabudowane są budynkami o bardzo złym stanie technicznym. Działki gruntu, na których znajdują się budynki stanowią dużą wartość majątkową.

4. Działki wymienione w pkt. 1 należy przeznaczyć do zbycia w trybie przetargowym po przeniesieniu najemców do innych lokali.

ROZDZIAŁ VI

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Stawkę czynszu w lokalach stanowiących zasób mieszkaniowy ustala się co roku w odniesieniu do stawki bazowej przyjętej w tabeli :

| Rok | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| Stawka bazowa | 3,15 | 3,24 | 3,33 | 3,42 | 3,51 |

2. Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu z powodu:
- a) braku urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych w lokalu - 70%
 - b) brak urządzeń kanalizacyjnych - 35 %
 - c) braku centralnego ogrzewania - 20%
 - d) wspólnych pomieszczeń sanitarnych - 30%
 - e) złego stanu technicznego - 20%
 - f) niskich dochodów w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych - 50 %
 - g) posiadania statusu lokalu socjalnego - 50 %
 - h) W przypadku zbiegu obniżek nie więcej niż - 90 %
3. Czynsz może ulec podwyższeniu ze względu na rozliczenie opłat związanych z eksploatacją lokalu (domu) w sytuacji gdy lokale nie są wyposażone w oddzielne urządzenia pomiarowe dające możliwość zawarcia odrębnych umów z dostawcami mediów lub usług.
4. Stawkę czynszu ustala Wójt co roku poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia lub wypowiedzenia stawki .
5. Stawka czynszu za najem pomieszczeń gospodarczych ustala się w wysokości 5 % stawki bazowej.
6. Wysokość czynszu za lokale użytkowe ustalana jest drodze przetargu. Stawka czynszu wzrastać będzie o roczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, publikowany w Monitorze Polskim.

ROZDZIAŁ VII

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI ZASOBU ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA ZASOBEM W KOLEJNYCH LATACH.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu prowadzi bezpośrednio Wójt Gminy przy pomocy Referatu Nieruchomości.

2. Weryfikację wniosków i opinię co do przydziału lokali prowadzi Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy.
3. Referat Finansowy – prowadzi sprawy:
 - 1) windykacji czynszów.
 - 2) Księgowania spłaty rat za nabywanie lokali i budynków.

ROZDZIAŁ VIII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2009 – 2013

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej to:
 - 1) dochody budżetu Gminy.
 - 2) dotacje, kredyty, środki pomocowe.

ROZDZIAŁ IX

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2009 – 2013

1. Na wydatki związane z zasobem mieszkaniowym składają się:
 - 1.) Wydatki inwestycyjne dotyczące powiększenia zasobu mieszkaniowego
 - 2.) Koszty remontów i modernizacji lokali,
 - 3.) Koszty związane z przeglądami technicznymi
2. Limity wydatków na nowe inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym zostały ustalane w załączniku do uchwały budżetowej pod nazwą „Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne Gminy Rewal do 2020r.”
3. Wydatki związane z bieżącymi remontami i modernizacją zostaną określone na każdy rok w uchwale budżetowej.

ROZDZIAŁ X

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALNE GOSPODAROWANIE MIENIEM.

1. Wójt Gminy Rewal wspólnie z Radami Sołeckimi i Społeczną Komisją Mieszkaniową podejmowały będą starania w kierunku właściwej gospodarki mieszkaniowej w Gminie głównie w kierunku:
 - 1.) Wydania zgody na zamianę mieszkań w przypadku wystąpienia nadmetrażu.
 - 2.) Przekwaterowania lokatorów zgodnie z listą wymienioną w dziale V do nowo oddanych do użytkowania lokali – tak aby umożliwić zbywanie nieruchomości, a uzyskane środki przeznaczać między innymi na budowę nowych i remonty starych budynków.
 - 3.) Budowa lokali socjalnych i przekwaterowanie do nich lokatorów, którzy uchylają się od płacenia czynszu, bądź dewastują mieszkania, bądź znajdują się w trudnych warunkach materialnych.

- 4.) Umożliwienie nabycia lokali mieszkalnych z zastosowaniem odpowiednich bonifikat.
- 5.) Przeprowadzanie corocznie weryfikacji złożonych wniosków na mieszkania pod kątem spełniania warunków określonych uchwałą Rady Gminy ustalającej zasady wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.
- 6.) Wydania zgody na przeprowadzanie remontów we własnym zakresie przez lokatorów w zamian za odliczanie z czynszów.

ROZDZIAŁ X

ALTERNATYWNA FORMA ZASPAKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Przeznacza się grunty oznaczone jako części działki 97 i 98 obr. Śliwin stanowiące własność Gminy Rewal w miejscowości Śliwin do oddania w dzierżawę na cele mieszkaniowe,
2. Działki o małych powierzchniach (około 400 m²) będą przydzielane przez Komisję mieszkaniową osobom oczekującym na mieszkania i posiadającym dochody umożliwiające wybudowanie budynku mieszkalnego,
3. Osoba, której zostanie przydzielona nieruchomości zawrze umowę dzierżawy na okres 3 lat, w której zobowiąże się wybudować budynek mieszkalny w okresie trwania umowy.
4. Po uzyskaniu zgody na użytkowanie budynku w czasie trwania umowy dzierżawy 3 – letniej, Dzierżawca uzyskuje prawo przedłużenia umowy dzierżawy na okres 10 lat oraz ubiegania się o nabycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym.
5. Proces inwestycyjny będzie monitorowany przez Urząd Gminy Rewal w zakresie akceptacji projektu,
6. W przypadku nie zakończenia inwestycji w okresie 3 lat umowa dzierżawy będzie rozwiązana.

ROZDZIAŁ XI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Ustalenia dotyczące roku 2008 dotyczą okresu od 2009 do 2013r.
2. Za lata porównawcze wykazane w Programie – przyjęto rok 2008.