

PROGRAM
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta i Gminy Prabuty na lata 2008-2012

Rozdział I

Założenia ogólne

§ 1

1. „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasto i Gmina Prabuty na lata 2008 – 2012” wytycza kierunki i zadania Gminy, a w szczególności:
- 1) zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy w sprawności technicznej;
 - 2) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 3) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 4) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
 - 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 6)

§ 2

1. Ilekroć w programie mowa jest o:

- 1) Gmina – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Prabuty;
- 2) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych (socjalnych, zamiennych, docelowych) stanowiących własność Miasta i Gminy Prabuty, położonych w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych Gdzie Gmina jako właściciel ma swoje udziały
- 3) lokatorze lub najemcy – należy przez to rozumieć osobę będącą użytkownikiem lokalu mieszkalnego;
- 4) zarządzającym – należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy - regulaminu Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty powierzył zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
- 6) budynku lub lokalu gminne - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy
- 7) instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną;
- 8) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy samodzielny lokal przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkalne;
- 9) remoncie częściowym – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu lub elementów budynku lub lokalu;

10) remoncie gruntownym – należy przez to rozumieć remont kompleksowy budynku, który może być połączony z modernizacją (przebudową pomieszczeń z wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne i zmianą funkcji);

11) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266).

§ 3

1.Definicje:

a) adaptacja – przystosowanie obiektu budowlanego do spełnienia odwrotnej funkcji od tej, dla której został obiekt zbudowany, lub do nowych warunków zaistniałych np. wskutek zmiany przepisów;

b) budowa – czynność polegająca na wykonywaniu obiektu budowlanego. Wykonany obiekt budowlany łącznie z terenem i urządzeniami służącymi do jego wykonania;

c) dobudowa – rozbudowa polegająca na zwiększeniu powierzchni zabudowy;

d) konserwacja – wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;

e) modernizacja – unowocześnienie obiektu budowlanego, np. dostosowanie jego funkcji do zakładanych potrzeb użytkownika;

f) nadbudowa – rozbudowa polegająca na zwiększeniu wysokości budowli lub budynku bez zmiany powierzchni; np. przez zwiększenie liczby kondygnacji;

g) naprawa główna – remont elementów polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku;

h) naprawa bieżąca – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;

i) obiekt budowlany – budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;

j) obiekt budowlany tymczasowy – obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony z gruntem na stałe;

k) odbudowa – budowa polegająca na przywracaniu zdolności użytkowej częściowo zniszczonemu budynkowi budowlanemu;

l) przebudowa – budowa polegająca na wprowadzeniu zasadniczych zmian w istniejącym obiekcie budowlanym, np. wymianie elementów budowlanych konstrukcji lub instalacji w celu uzyskania ulepszeń technicznych, zmiany funkcji podstawowej lub przystosowania obiektu do zmienionych warunków.

ł) rekonstrukcja – budowa polegająca na odtworzeniu całkowicie zniszczonego obiektu budowlanego w miejscu jego lokalizacji; rekonstrukcja może obejmować odtworzenie brakujących fragmentów budowli w ich pierwotnym kształcie;

m) rozbudowa – budowa polegająca na powiększeniu istniejącego obiektu budowlanego, np. poprzez powiększenie kubatury;

n) remont – wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, ale niestanowiących bieżącej konserwacji;

o) roboty budowlane – budowa, a także prace polegające na montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;

p) ulepszenie – roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie, adaptacji, rekonstrukcji i modernizacji obiektu budowlanego lub jego części.

Rozdział II

Wielkość, struktura i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 4

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Prabuty, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych.

Mieszkaniowy zasób Gminy Prabuty na dzień 31.08.2007 r. tworzy 624 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 28.541,05 m². Zasób ten w ilości 156 lokali o powierzchni użytkowej 7086,10 m² znajduje się w budynkach ze 100% udziałem gminy oraz w ilości 468 lokali o powierzchni 21.454,95 m² (co stanowi 75 % ogółu lokali Gminy Prabuty) znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W zasobie tym wyodrębnione zostały 23 lokale o powierzchni użytkowej 549,37 m² z przeznaczeniem do wynajmu na czas oznaczony jako lokale socjalne, pozostałe lokale w liczbie 601 są zasiedlone na czas nieoznaczony.

Biorąc pod uwagę okres eksploatacji budynków mieszkalnych, zasób mieszkaniowy Gminy Prabuty jest zasobem starym. Tylko 15 % z całego zasobu to lokale położone w budynkach wzniesionych po 1945 roku.

§ 5

1. Kryteria zaliczenia lokalu mieszkalnego do określonej grupy wartości użytkowej o standardzie podstawowym przedstawiają się następująco:

a) **I grupa** to lokale o standardzie podstawowym, położone w budynkach wzniesionych po roku 1968, a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu w budynku nowym, oddanym do użytku po 1968 roku.

Posiadają kuchnię oraz łazienkę i wc w jednym lub w osobnym pomieszczeniu. Zostały wyposażone w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej (bez ciepłej wody użytkowej z sieci) oraz w elektryczne lub gazowe podgrzewacze wody użytkowej. Posiadają instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.

b) **II grupa** lokali o standardzie podstawowym tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wznoszonych po roku 1968, a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu położonego w budynku nowym. *Mogą mieć ciemne (bez okien) kuchnie, łazienki i wc w jednym lub w osobnych pomieszczeniach. Są wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i instalacje ciepłej wody użytkowej zasilane z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej. Posiadają instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gaz butlowy.*

c) **III grupa** to lokale o obniżonym standardzie podstawowym, są to lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych lub odbudowanych po 1945 roku; *Mają kuchnie, łazienki i wc w jednym lub w osobnych pomieszczeniach lub bez łazienki a wyposażone w instalację centralnego ogrzewania. Posiadają instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową lub gaz butylowy.*

d) **IV grupa** to lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945 typu miejskiego lub barakowego, a także położone w budynkach wzniesionych w latach sześćdziesiątych, tzw. zastępczych. Mogą być jednoizbowe (bez kuchni). Są bez łazienek, mają wc w mieszkaniu albo poza mieszkaniem, do wyłącznego lub wspólnego użytku. Posiadają instalację: gazową, wodociagową i kanalizacyjną lub tylko jedną z nich, albo nie mają żadnej z tych instalacji w mieszkaniu, tylko możliwość korzystania z wody lub z kanalizacji poza mieszkaniem albo z suchego ustępu.

Grupa IV z uwagi na wyposażenie w instalacje i położenie lokalu dzieli się na następujące grupy lokali:

grupy IV a - wyposażone w instalacje gazową.

grupa IV b - bez instalacji gazowej

grupa IV c - lokale położone poza granicami miasta

grupa IV d - lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny.

e) **V grupa** to lokale socjalne o obniżonym standardzie użytkowania, o niskim czynszu.

Posługując się oceną wartości użytkowej lokali przedstawioną w pkt. 1 mieszkaniowy zasób Gminy Prabuty pod względem standardu (wartości użytkowej) lokali przedstawia tabela nr 1.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Prabuty wg standardu (wartości użytkowej) lokali mieszkalnych na dzień 31 sierpnia 2007r.

Tabela Nr 1

lp	grupa wartości użytkowej lokalu	ilość lokali	powierzchnia użytkowa m ²
1.	lokale grupy I	113	4717,25
2.	lokale grupy II	66	2789,39
3.	lokale grupy III	38	1846,73
4.	lokale grupa IVa	273	13099,63
5.	lokale grupa IVb	62	3225,44
6.	lokale grupa IVc	43	2059,11
7.	lokale grupa IVd	6	254,13
8.	lokale socjalne grupa V	23	549,37
	Razem	624	28541,05

Z Tabeli Nr 1 wynika, że 71,8 % mieszkaniowego zasobu Gminy tj. 422 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 20.485,04 m² stanowią lokale III i IV grupy , 23 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 549,37 m² (co stanowi 1,92 % ogółu zasobów) wyodrębnionych zostało, z zasobów zaliczanych do IV grupy wartości użytkowej z przeznaczeniem do zasiedlania jako lokale socjalne.

Utrzymanie w sprawności technicznej tak dużej liczby lokali mieszkalnych o niskiej wartości użytkowej ma określone konsekwencje finansowe , zarówno po stronie dochodów (z opłat za wynajem lokali) - wpływy z czynszów za te lokale kształtują się poniżej kosztów ich utrzymania, jak też po stronie wydatków – wymagają większych nakładów na ich eksploatację.

Według danych na 31.08.2007r. Gmina jest właścicielem 445 lokali we wspólnotach mieszkaniowych oraz współwłaścicielem 105 budynków mieszkalnych, posiada także 23 lokale w 18 budynkach, w których powstały z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowe, lecz zarząd tych wspólnot nie funkcjonuje. Nie przekazano tych nieruchomości w administrowanie licencjonowanemu zarządcy.

Znaczącą ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy wybudowano przed 1945 rokiem, a 14 z nich przed 1900 rokiem. Oznacza to, że dla większości budynków okres eksploatacji oscyluje wokół 100 lat, a w 14 budynkach znacznie ten okres przekracza.

Dane dotyczące budynków i lokali Gminy z podziałem na okresy użytkowania przedstawiono w tabeli nr 2

Podział budynków Gminy Prabuty ze względu na czasokres użytkowania i zużycie techniczne
Tabela Nr 2

lp	rok budowy	okres eksploatacji w latach	% zużycie techniczne	ilość budynków	liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia użytkowa m ²
1	przed 1900	ponad 107	85%	14	37	1685,27
2	1900-1945	od 62- 107	52,45%	29	90	4361,78
3	1946-1955	od 63- 52	21%	3	11	468,96
4	1956-1986	od 51- 21	20,77%	5	18	570,09
	Razem			51	156	7086,10

Z danych przedstawionych w Tabeli Nr 2 wynika, że budynki i lokale mieszkalne w nich położone są znacznie wyeksploatowane. Jeżeli dodać wieloletnie zaniedbania w zakresie wykonywania remontów tych zasobów z powodu niedostatecznych nakładów na ich utrzymanie w sprawności technicznej zasoby te są znacznie zużyte technicznie.

§ 6

Analiza stopnia zużycia technicznego budynków

Przywrócenie wartości użytkowej tym zasobom wymagać będzie dużych nakładów finansowych. Dla części tych budynków remont gruntowny będzie już nieopłacalny.

Ocenę stopnia wyeksploatowania poszczególnych elementów budynków wyliczono wg.

wzoru $Z_t = \frac{t}{T} \times 100\%$

Z_t – procentowe zużycie techniczne

t – lata eksploatacji

T – trwałość obiektu (150 lat)

Na podstawie danych o remoncie niektóre budynki zostały wyliczone metodą średnioważoną zużycie poszczególnych elementów

$$Z_b = \sum_{i=1}^n Z_i * K_i / 100$$

gdzie:

Z_b - zużycie budynku,

Z_i - procentowe zużycie i-tego elementu,

K_i - procentowy udział i-tego elementu w koszcie odtworzenia budynku,

n - liczba badanych elementów

Przeciętny okres trwałości instalacji w budynku wynosi ok. 25 lat. Stolarka zużywa się całkowicie po ok. 57 latach. Tynki mają trwałość ok. 62 lat. Jedynie fundamenty i ściany z materiałów ceramicznych lub wyrobów z betonu wytrzymują ponad 150 lat.

Okres trwałości wybranych elementów budynku przedstawia w **załączniku nr 1 - Zużycie techniczne budynku**

Z przeglądów technicznych budynków oraz wyliczonego stopnia zużycia wynika, że:

1) 14 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1685,27 m², w których jest 37 lokali mieszkalnych jest zużytych ponad 85 %. Remont gruntowny tych budynków jest nieopłacalny lecz ze względu na brak substancji mieszkaniowej należy w nich przeprowadzić remonty kapitalne.

2) 29 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 4361,78 m² jest wyeksploatowanych granicach do 52 %. Po przeprowadzeniu analizy opłacalności można je zakwalifikować do remontu częściowego.

3) w pozostałych 8 budynkach mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1039,05 m² zużycie ok. 21% . Renowacji wymagają poszczególne elementy budynków zwłaszcza izolacje przeciwwilgociowe z osuszeniem i odgrzybieniem murów, elewacje, pokrycia dachowe, instalacje wewnętrzne w szczególności elektryczne, gazowe, wodociągowo- kanalizacyjne, centralnego ogrzewania.

Tabela nr 3

Zużycie techniczne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

lp	rok budowy	okres eksploatacji w latach	% zużycie techniczne	ilość budynków	liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia użytkowa m ²
1	przed 1900	ponad 107	85%	11	36	2059
2	1900-1945	od 62- 107	55%	89	277	13184
3	1946-1955	od 63- 52	21%	3	6	233
4	1956-1986	od 51- 21	14%	20	149	5979
	Razem			123	468	21455

Cały zasób mieszkaniowy o powierzchni użytkowej 28541,05 m², położony zarówno w budynkach gminy, jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymaga napraw bieżących i konserwacji w zakresie wynikającym z obowiązków zarządcy nieruchomościami określonych w ustawie Prawo Budowlane oraz w zakresie określonym w art. 6a Ustawy z dnia 21 VI 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Z tabeli nr 3 wynika, że ogólny stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów w budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem przekracza średnio 60 %.

§ 7

Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy Prabuty przedstawia informację o stanie mienia komunalnego w budynkach gminnych i w budynkach w których gmina jest współwłaścicielem z uwzględnieniem stanu technicznego tych budynków w terminie do 30 kwietnia każdego roku za rok poprzedni.

Rozdział III

Analiza potrzeb remontowych oraz założenia w zakresie realizacji remontów budynków i lokali Gminnych

§ 8

Analizując potrzeby remontowe oraz posługując się wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego ogłoszonego przez Wojewodę Pomorskiego w formie obwieszczenia z dnia 08.06 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 109 poz.1769, obliczono potrzebne nakłady na remonty i konserwację mieszkaniowego zasobu gminy posługując się wzorem:

$$N = P_{u\dot{z}} \times W_{odtw} \times S_n$$

w którym:

N - nakłady na określony rodzaj remontu,

$P_{u\dot{z}}$ - powierzchnia użytkowa budynków i lokali gminnych zakwalifikowanych do określonego rodzaju remontu,

W_{odtw} – wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego, który wg obwieszczenia Wojewody Pomorskiego z dnia 08.06.2007 roku wynosi 3000 zł,

S_n - wskaźnik nakładów opłacalnych (dla remontów bieżących i konserwacji – max. 3%, dla remontów częściowych – max.30%, dla remontów gruntownych – max. 70%),

Z wyliczenia wynika, że wynoszą one **ogółem 20.303 tys. zł.** Na nie składają się:

1) nakłady na remonty bieżące i konserwację mieszkaniowego zasobu gminy ogółem w tym również lokale w WM:

$$28541,05 \text{ m}^2 \times 3000 \text{ zł/m}^2 \times 0,03 = 2.568 \text{ tys. zł rocznie}$$

w okresie planowanych 5-ciu lat

$$2.568 \text{ tys.} \times 5 \text{ lat} = 12.840 \text{ tys. zł.}$$

2) nakłady na remonty częściowe budynków i lokali gminnych:

$$4361 \text{ m}^2 \times 3000 \text{ zł/m}^2 \times 0,30 = 3.925 \text{ tys. zł}$$

3) nakłady na remonty gruntowne: budynków połączone z modernizacją:

$$1685 \text{ m}^2 \times 3000 \text{ zł/m}^2 \times 0,70 = 3.538 \text{ tys. zł.}$$

Planuje się że remonty bieżące, konserwacje i awarie będą finansowane z opłat czynszowych , zaś remonty częściowe budynków finansowane będą z wpływów z czynszu oraz dotacji z budżetu Gminy.

Remonty kapitalne finansowane będą z dotacji budżetu Gminy oraz uzyskanych środków z funduszy zewnętrznych- dopłaty na wymianę pokrycia dachów eternitem, premia termo modernizacyjna.

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczeń instalacji technicznych.

Wynikają z tego priorytety w zakresie remontów, obejmujące w szczególności:

1. izolacje murów z osuszeniem i odgrzybieniem,
2. wymiana pokrycia dachowego wraz z częściową wymianą więźby dachowej
3. wzmocnienia stropów drewnianych,
4. przemurowanie kominów
5. remont mieszkań z odzysku
6. wymiana instalacje wewnętrzne w szczególności:
 - a) instalacji elektrycznej,
 - b) instalacji kanalizacyjnej
 - c) instalacji centralnego ogrzewania
7. przestawienie pieców kaflowych
8. naprawa podsadzek i podłóg
9. naprawy bieżące i konserwacje
10. malowanie klatek schodowych
11. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
12. remont i malowanie elewacji

§ 9

1. Plan remontów budynków i lokali gminnych

Zarządca zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Prabuty przygotowuje prognozę planu robót remontowych na rok kalendarzowy i przedstawia do zaopiniowania Burmistrzowi Miasta i Gminy Prabuty najpóźniej do 31 października roku poprzedzającego.

Zarządca zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Prabuty przedstawia corocznie Burmistrzowi i Radzie Miasta Prabuty informację z wykonania zadań wynikających z planu remontów w terminie do 30 kwietnia każdego roku za rok ubiegły.

2. Remonty planowe mieszkań będą wykonywane pod warunkiem regulowania na bieżąco opłat czynszowych przez najemcę, którego lokal mieszkalny jest ujęty w planie remontów.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali gminnych w kolejnych latach

§ 10

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.
2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Miasta i Gminy Prabuty
3. Przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach .
4. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.
5. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży na dany rok zatwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty.

§ 11

1. Wyłączone są ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne w ilości niezbędnej do realizacji zadań w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych poprzez tworzenie lokali socjalnych oraz mieszkania w budynkach zaliczonych do remontu kapitalnego lub położone w ścisłej strefie konserwatorskiej.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają także lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, a w szczególności lokale socjalne.

§ 12

Dopuszcza się wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca lokalu położonego w budynku stanowiącym współwłasność z Gminą, któremu wcześniej zaoferowano nabycie tego lokalu, nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa jego nabycia. Warunkiem jednak będzie jednoczesne zaoferowanie temu najemcy wynajęcie innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Rozdział V **Zasady polityki czynszowej**

§ 13

Czynsz zgodnie z art. 2 ust.1.pkt 8 w/w Ustawy obejmuje koszty:

- a/ konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów
- b/ zarządzania nieruchomością
- c/ utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni
- d/ ubezpieczenia nieruchomości
- e/ inne , o ile wynikają z umowy.

3.Czynsz płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca

§ 14

Zasady ustalania stawek czynszu

1.Zadaniem polityki czynszowej Gminy Prabuty w latach 2008-2012 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy, obejmujące koszty eksploatacji, zarządzania oraz naprawy bieżące , konserwację i awarie.

2.Maksymalna stawka czynszu z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych stanowiących zasób komunalny nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej ustalonej zgodnie z art.. 2 pkt.1 ust. 12 Ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Prabuty ustalane są w oparciu o stawkę bazową uchwaloną niniejszym programem z uwzględnieniem czynników obniżających bądź podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki wpływające na wysokość stawek czynszu najmu poprzez zwiększenie lub zmniejszenie wartości użytkowej lokalu :

1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu to:

- a) mieszkanie wyposażone jest w łazienkę - o 10 %
- b) mieszkanie wyposażone jest w centralne ogrzewanie - o 10 %
- c) mieszkanie wyposażone jest w gaz przewodowy - o 10 %
- d) budynki wybudowane i po kapitalnym remoncie do 15 lat - o 20 %

2. Czynniki obniżające stawkę to:

- a) zawilgocenia mieszkania lub pomieszczenia
(dot. tylko mieszkań położonych w budynku o złej izolacji poziomej oraz w bud.o złym stanie technicznym) - 15 %
- b) uszkodzenie ścian zewnętrznych - 15 %
- c) wspólne korzystanie z przedpokoju lub w.c. - 15 %
- d) ciemna kuchnia (dot. tylko pow. kuchni bez okna) - 10 %
- e) inne uciążliwości z tytułu położenia mieszkania w budynku do 20 %
 - w tym: - bezpośredni parter przy kotłowni w okresie grzewczym - 10 %
 - mieszkanie w budynku do rozbiórki ul. Kopernika 3 i 7 - 20 %
 - brak przyłączenia do sieci kanalizacyjnej (szambo) - 10 %
 - wc poza mieszkaniem lub budynkiem - 15%
 - uciążliwy hałas spowodowany pracą maszyn i urządzeń produkcyjnych - 10%
- f) mieszkanie w budynkach położonych poza granicami administracyjnymi miasta - 10 %

3. Suma czynników obniżających nie może przekroczyć 40% stawki czynszu.**§ 15****Zasady podwyżki czynszu**

1. Bazowa stawka czynszu będzie podnoszona raz w roku Zarządzeniem Burmistrza zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego o roczną stopę inflacji za poprzedni rok + 2 punkty.

Tabela nr 4 przedstawia prognozowany wzrost stawki czynszu i wpływu z tytułu czynszu na lata 2008-2012

Tabela nr 4

Lata	2007		2008	2009	2010	2011	2012
Stawka bazowa wzrost o 5%	4,77		5,01	5,26	5,52	5,80	6,09
Stawka czynszu maksymalna	6,37		6,52	6,84	7,18	7,54	7,92
Stawka czynszu minimalna	2,86		3,00	3,15	3,31	3,48	2,44
Planowana wartość odtworzeniowa 3%	6,37	7,50	8,25	9,08	9,99	10,98	12,08
Max stawka czynszu w porównaniu do 3% wartości odtworzeniowej	100	84,94	79,03	75,33	71,88	68,67	65,57
Przypis z tytułu czynszu	1.508.000		1.641.200	1.640.400	1.634.000	1.620.000	1.606.000

* - wartość odtworzeniowa 1 m² dla woj. pomorskiego obowiązująca od 01.01.2007 do 31.12.2007 r. wynosi 3.000,-

** - przyjmuje się ze wzrost wartości odtworzeniowej o 10% rocznie
(od 1 lipca 2007 r. wartość odtworzeniowa dla woj. Pomorskiego wzrosła w stosunku do XII/2006 o 17,7 % .
W grudniu 2006 wartość odtworzeniowa wynosiła 2550,- ,a w lipcu 2007 r. już 3.000,-)

§ 16

Stawki bazowe czynszu będą podnoszone raz w roku- z dniem 1 marca i będą obowiązywać przez 12 miesięcy

§ 17

Stawka czynszu najmu za lokale socjalne będzie wynosiła 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu . Do ustalenia czynszu najmu za lokale socjalne nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.

§ 18

Zmiany wysokości stawek w czasie trwania najmu.

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

a/ zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego

b/ zmniejszy wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu

2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powinno powodować wzrostu wysokości czynszu najmu

3. Podstawą dokonania zmian wysokości czynszu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu

§ 19

Obniżki czynszu

1. Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty może, na wniosek najemcy o niskich dochodach, złożony za pośrednictwem wynajmującego, stosować obniżki czynszu.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza :

a/ 25% najniższej emerytury - obniżka wynosi 3 % stawki czynszu

b/ 26 % do 50% najniższej emerytury - obniżka wynosi 2% stawki czynszu

c/ 51% do 75 % najniższej emerytury - obniżka wynosi 1% stawki czynszu

d/ od 76 % obniżka nie przysługuje

3. Obniżki, o których mowa w pkt.2 udziela się najemcy na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. W przypadku utrzymania się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz Miasta i Gminy na wniosek najemcy przekazany za pośrednictwem wynajmującego może udzielać obniżek na kolejny okres.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

5. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji wynajmujący może żądać od najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości uzyskanych dochodów przez wszystkich członków gospodarstwa domowego.

7. Właściciel może odstąpić od obniżki czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w załączonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

8. Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz.U. Nr 156 po. 1828) (dot. wywiadu środowiskowego przeprowadzanego przy przyznawaniu dodatków mieszkaniowych)
9. Jeżeli najemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu 200% nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
10. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki, wynajmujący ma prawo do żądania od najemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w pkt. 5 i 6
11. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:
- a) zalega z opłatami za używanie lokalu,
 - b) opłaca czynsz za lokal socjalny.
12. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:
- a) zalega z bieżącymi opłatami za używanie lokalu więcej niż za 2 okresy płatnicze
 - b) nie złoży w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia o których mowa w pkt. 6 § 19

Rozdział VI

Pozyskiwanie lokali socjalnych z wytypowanego zasobu gminy.

§ 20

O przeznaczeniu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy do zasiedlenia jako lokalu socjalnego decyduje Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty na wniosek zarządzającego.

Proponuje się przeznaczyć do zasiedlenia, lokale opuszczone przez obecnych najemców, jako lokale socjalne w następujących budynkach:

Po opróżnieniu i opuszczeniu lokalu przez obecnych najemców będą lokalami socjalnymi

Tabela nr 5

lp.	Adres budynku	nr	pow. użytkowa	ilość lokali mieszkalnych
1.	Jagotty	4	49,13	1
2.	Jagotty	8	65,63	1
3.	Julianowi – Gąski	26	72,04	2
4.	Kamienna	1	90,00	3
5.	Kołodzieje - Sobolewska	29	58,32	1
6.	Kopernika	3	150,91	4
7.	Kopernika	7	103,22	2
8.	Kraszewskiego	2a	71,09	2
9.	Krótką	1	288,76	6
10.	Miła	8	116,72	3
11.	Polna 12	12	268,18	8
12.	Reymonta	7	40,91	1
13.	Warszawska	4	265,35	8
14.	Zamkowa	19	135,12	4
	Razem			46

Przewiduje się udzielanie pomocy przy zamianie lokalu mieszkalnego w budynkach przeznaczonych na potencjalne lokale socjalne.

Proponowanie i zamianą mieszkań z ramienia Gminy Prabuty zajmuje się komórka ds. mieszkaniowych przy MOPS w Prabutach.

Do zadań jej należy proponowanie zamiany mieszkań, w budynkach wytypowanych na lokale socjalne, dla osób o niskich dochodach, zalegających z opłatą czynszu mieszkaniowego. Najemcą o wyższych dochodach, chętnych do poprawienia warunków mieszkaniowych, proponowanie mieszkań o wyższym standardzie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W przypadku zamiany, najemcom opuszczającym mieszkanie w budynku wytypowanym na lokale socjalne udziela się pomocy w odnowieniu lokalu.

Rozdział VII

Zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy

§ 21

1. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Prabuty obejmującym: zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże i pomieszczenia gospodarcze będzie powierzona Firmie Zarządzającej zatrudniającej licencjonowanych zarządców wybranej w drodze przetargu bądź spółce gminnej.
2. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy określają przepisy, o których mowa w umowie o zarządzanie, wynikające z ustawy z dnia 24 sierpnia 2006, Dz.U. z 2006 roku Nr 170, poz. 1217; **Ustawa Prawo budowlane** z dnia 7 lipca 1994 Dz.U. z 1994r. Nr 89, poz. 414 oraz przepisy szczególne związane z działalnością zarządcy nieruchomości.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 22

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- 1) środki gminne pochodzące z budżetu, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe
- 2) środki pomocnicze (kredyty, środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych)
- 3) środki własne spółki gminnej

§ 23

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali gminnych

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:
 - 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
 - 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą, windę, domofon i inne urządzenia;
 - 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
 - 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
 - 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku;
 - 6) wydatki na utrzymanie zieleni i terenów posesji;

7) koszty administrowania i wynagrodzenie zarządcy.

2. Środki na pokrycie opłat niezależnych płatnych za pośrednictwem wynajmującego stanowią odrębną pozycję kosztów.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina będzie planować w rocznym Planie gospodarczym, środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w częściach wspólnych .

§ 24

4. Plan wydatków z przeznaczeniem na pokrycie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Prabuty oraz plan wydatków na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy do wysokości udziałów posiadanych przez Gminę, przedstawi Właścicielowi Zarządca zasobu komunalnego najpóźniej do dnia 31 grudnia na rok następny.

Rozdział IX

§ 25

Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, powinno ulec poprawie w szczególności w zakresie: eliminowania pustostanów, eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali, kontrolowania sposobu użytkowania mieszkań.

2. Przewiduje się udzielanie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media będą proponowane zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji.

3. Stosunek najmu może być wypowiedziany z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

4. Umowa najmu może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu w Prabutach, a lokator może używać tego lokalu.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 26

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie miasta.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

3. Stawki czynszu określone na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów będą obowiązywały do czasu wydania przez Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty, z zachowaniem przepisów art. 8a ustawy, zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu i warunków jego obniżania na podstawie niniejszej uchwały.