

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PASYM NA LATA 2009-2013

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pasym na lata 2009-2013 zwany w dalszej części programem ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pasym oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pasym na lata 2009-2013 opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat i obejmuje poniżej wymienione elementy, a mianowicie:

1. Projektowana na lata 2009-2013 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

a/ aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobów Gminy Pasym wynosi 146 lokali mieszkalnych, w tym:

- 136 lokali znajdujących się w budynkach usytuowanych na terenie Gminy Pasym
- 1 lokal znajdujący się w budynkach Oświaty usytuowanych na terenie Gminy Pasym związany ze stosunkiem pracy
- 9 lokali socjalnych znajdujących się w budynku nr 11 w Grzegorzówkach

b/ stan techniczny lokali mieszkalnych

- 40 lokali posiada dobry stan techniczny
- 96 lokali posiada stan techniczny wymagający remontów bieżących
- 9 lokali socjalnych posiada stan techniczny dobry

c/ łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w pkt a/ wynosi 6.676,02 m².

d/ łączna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wynosi 281,30m²

2. Przewiduje się wydzielenie lub pozyskanie w kolejnych latach objętych programem co najmniej 10 lokali przeznaczając je na wynajem jako socjalne.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Analiza struktury wielu budynków, w których znajdują się lokale stanowiące zasób mieszkaniowy wskazuje, iż większość budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat, a część z nich powyżej 100lat. Tylko 4 budynki (bloki) przy ul. Kętrzyńskiego, 1 przy ul. Kościuszki 6 i 1 przy ul. Górnej 7, przy ul. Burskiego 11 są wybudowane po 1980 r.

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący: w okresie objętym programem – stopniowa realizacja w każdym roku, zależna od posiadanych środków finansowych – naprawa pokryć dachowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami i w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali

1. Gmina będzie kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w celu ograniczenia zasobu mieszkaniowego Gminy, pozyskania środków finansowych na rzecz mieszkalnictwa oraz ograniczenia rozproszenia własności we wspólnotach mieszkaniowych.

2. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż **80 %** lokali mieszkalnych.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy będzie realizowana na podstawie Uchwały nr IV/37/2003 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27.02.2003r. ze zmianami w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikaty w ich nabyciu

§ 5. Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a/ za lokale mieszkalne
- b/ za lokale socjalne

2. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku

3. Polityka czynszowa Gminy w latach 2009-2013 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków, oraz zapewnią środki na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynki i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku .

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu, nazwane w dalszej części uchwały czynnikami wpływającymi na wysokość czynszu.

a) Czynniki podwyższające:

- | | |
|--|----------------------|
| - lokal wyposażony w c.o i ciepłą wodę | - podwyższenie o 20% |
| - lokal z c.o bez ciepłej wody | - podwyższenie o 10% |

b) Czynniki obniżające:

- | | | |
|---|-----------|-------|
| - lokal w suterenie | - obniżka | o 20% |
| - lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego | - obniżka | o 10% |
| - W.C położone poza budynkiem | - obniżka | o 20% |
| - W.C położone poza mieszkaniem w tym budynku | - obniżka | o 10% |

5. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 50 % stawki bazowej.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne

7. Na miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego składają się następujące elementy:

- a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego
- b) czynniki wpływające na wysokość czynszu

8. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Pasym

9. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających w formie Zarządzenia ustala Burmistrz Miasta Pasym

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

11. Podwyżka czynszu nie może być dokonana częściej niż raz w roku

12. Wysokość czynszu w lokalu mieszkalnym nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej w lokalu mieszkalnym.

13. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustalą zmianę terminu

14. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za dostarczane media tj. za dostawę energii cieplnej, zimnej wody, ciepłej wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

15. W chwili obecnej średnia stawka czynszu wynosi 1,50 zł/m²/m-c i stanowi ona 18% stawki czynszu liczonej wg 3% wartości odtworzeniowej (8,06 zł/m²/m-c).

§ 6. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Lokale mieszkaniowe pozostające w dyspozycji gminy Pasym mogą być przydzielone osobom, których warunki zamieszkiwania i trudna sytuacja materialna kwalifikuje do przydziału takiego lokalu.

2. Warunki zamieszkiwania, o których mowa w pkt 1 spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

3. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do przydziału nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Lokale, których najem związany będzie ze stosunkiem pracy mogą być przydzielone bez względu na warunki zamieszkiwania i bez względu na wysokość dochodu osobom sprawdzonym do danej miejscowości z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonania pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami.

5. Lokale socjalne mogą być przydzielone osobom:

- a/ oczekującym na mieszkanie docelowe,
- b/ wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu
- c/ które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych,
- d/ znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej.

6. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do przydziału nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednorodzinnym i 50% w gospodarstwie wielorodzinnym

7. Umowa najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 7. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem

Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych. Sprzedaż lokali wynajętych może odbywać się wyłącznie na rzecz najemców. Pozyskiwane lokale do zasobu mogą być przeznaczone do sprzedaży trybem przetargu.

§ 8. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostanie powierzone zarządcom nieruchomości.

2. Do czasu powierzenia zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, zarządzanie będzie wykonywane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasymiu

§ 9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2013

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Pasym uchwalonych na 2009-2013 i środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem - czynsze najmu oraz otrzymane przez gminę środki finansowe z budżetu państwa i wpływy z samo opodatkowania.

§ 10. Wysokość wydatków

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty modernizacji lokali i budynków planowane są w sposób następujący:

2009r - 30 tys.zł
2010r - 30 tys.zł
2011r - 35 tys.zł
2012r. - 35 tys.zł
2013r. - 40 tys.zł

§ 11. Rada Miejska może powołać komisję mieszkaniową, której zadaniem będzie opiniowanie wniosków o przydział lokalu

§ 12. Ostateczną decyzję o przydziale lokali podejmuje Burmistrz Miasta .