

Załącznik  
do Uchwały Nr XXXIV/206/06  
Rady Gminy Baruchowo  
z dnia 29 marca 2006 r.

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo na lata 2006-2010**

### **Rozdział I**

#### **Charakterystyka zasobów mieszkaniowych Gminy Baruchowo.**

**§1.** W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Baruchowo zwanej dalej "Gminą" zarządzanego przez Wójta Gminy Baruchowo wchodzi:

#### **Budynki stanowiące w całości własność Gminy:**

| Ilość budynków | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa<br>w m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------|-------------------------------------------|
| 7              | 20           | 756                                       |

#### **Budynki stanowiące współwłasność Gminy i osób fizycznych których występują wspólnoty mieszkaniowe.**

**w**

| Ilość<br>budynków | ilość lokali |                     |                    | Powierzchnia użytkowa<br>w m <sup>2</sup> |                        |                    |
|-------------------|--------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------------|------------------------|--------------------|
|                   | ogółem       | stanowiące własność |                    | ogółem                                    | stanowiące<br>własność |                    |
|                   |              | gminy               | osób<br>fizycznych |                                           | gminy                  | osób<br>fizycznych |
| 1                 | 3            | 1                   | 2                  | 165                                       | 38                     | 127                |

**§2.1** Stan techniczny budynków stanowiących zasób gminy jest zróżnicowany. Większość budynków ze względu na wiek i konstrukcję jest w znacznym stopniu wyeksploatowana i wymaga remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieuszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań i przemarzania przegród budowlanych. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przed 1945r. - 3;
- 2) wybudowane od 1946-1960r- 3;
- 3) wybudowane po 1961 roku - 2;

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu

technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane działania będą miały na celu utrzymanie zasobu Gminy w stanie nie pogorszonym.

3. Polityka mieszkaniowa w gminie zmierza w kierunku prywatyzacji lokali mieszkalnych.

4. W chwili obecnej Gmina nie posiada lokali socjalnych. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz o niskim standardzie.

5. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższy czasie.

## **Rozdział II Plan remontów**

**§3.** 1.Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy obiektów.

2.Planuje się remonty mieszkaniowego zasobu Gminy w następujący sposób:

| Lp. | Potrzeby remontowe                | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|-----|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1.  | Roboty elewacyjne                 | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  |
| 2.  | Pokrycia dachowe                  | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  |
| 3.  | Remonty pieców i kominów          | 10%  | 5%   | 10%  | 10%  | 10%  |
| 4.  | Roboty awaryjne i nieprzewidziane | 10%  | 10%  | 5%   | 5%   | 5%   |

Tabela określa dopuszczalny procentowy udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

3. Wpływy z czynszów przeznaczone będą na pokrycie kosztów remontów, eksploatacji i zarządu.

| Lp. | Rodzaj kosztu | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|-----|---------------|------|------|------|------|------|
| 1.  | Remonty       | 20%  | 20%  | 20%  | 20%  | 20%  |
| 2.  | Eksploatacji  | 10%  | 5%   | 5%   | 5%   | 5%   |

## **Rozdział III Źródła finansowania**

**§4.**W latach 2006-2010 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;

- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy;
- 3) wpływy za dzierżawę gruntów komunalnych;
- 4) opłaty z reklam.

## **Rozdział IV Zasady polityki czynszowej**

**§5.1** Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy

2. Wysokość stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Baruchowo, nie częściej niż raz w roku

3. Ustalony przez Wójta Gminy Baruchowo czynsz składać się będzie ze stawki podstawowej i czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu ze względu na wyposażenie i usytuowanie lokalu:

1. 10% brak ciepłej wody;
2. 10% brak centralnego ogrzewania;
3. 10% brak łazienki;
4. 10% WC poza lokalem mieszkalnym;
5. 10% mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki.

Obniżenie stawki bazowej z tytułu kilku czynników nie może przekroczyć 20%.

5. Czynsz najmu opłacany jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

6. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz wypowiadając dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

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

## **Rozdział V Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§6.** Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy zarządza Wójt Gminy Baruchowo, jako reprezentant właściciela, opierając się na następujących zasadach:

- 1) utrzymania zasobu w należytym stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych;
- 2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem;
- 3) zapewnienia skutecznego nadzoru i kontroli nad działalnością zarządów i realizacją ich zadań;
- 4) podnoszenia jakości wykonywanych usług;
- 5) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizacyjne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

**§7.1.** Zarząd i administrację lokalami stanowiącymi własność Gminy sprawuje Wójt Gminy.

Nie przewiduje się zmian polegających na przekazaniu zarządzania zasobem, prywatnym zarządcom nieruchomości.

2. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali ( Dz.U.z 2000 r, Nr 80, poz.903 z późn.zm.)

3.Zarządca pobiera czynsz i inne opłaty związane z wynajmowaniem lokali oraz dokonuje w imieniu gminy wpłat należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat związanych z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym stanowiącym własność Gminy.

**§8.** Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina ma swój udział może być prowadzone w następujących formach:

1. wspólnota powierzy zarząd gminnej jednostce organizacyjnej;
2. wspólnota sama będzie prowadziła zarząd;
3. wspólnota powierzy zarząd licencjonowanemu zarządcy .

**§9.** Zmiana zarządcy wymaga wypowiedzenia określonego w warunkach umowy.

## **Rozdział VI Planowana sprzedaż lokali**

**§10.1.** W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w zależności od zainteresowania najemców ich wykupem.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy będzie prowadzona na wniosek najemcy oraz przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży .

3. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które decyzją Wójta Gminy nie podlegają oddaniu w najem, mogą być przeznaczone do sprzedaży w formie przetargu.

4. W celu realizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się za celowe:

- 1) prowadzenie zamian lokali z opcją kupna lokalu po zamianie w przypadku lokalizacji mieszkania w budynku wspólnoty istniejącej;
- 2) prowadzenie zamian lokali z opcją uzyskania w budynku jednolitej struktury lokali socjalnych.

5. Z uwagi na fakt, że w wyniku prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach zasób mieszkaniowy Gminy będzie miał tendencję malejącą, podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

**§11.** Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach

czynnych placówek oświaty, oraz wszędzie tam gdzie nie występuje możliwość wydzielenia, wyodrębnienia działki gruntu, na której usytuowany jest lokal lub brak możliwości wykonania dojazdu do tej działki oraz ustanowienia samodzielności lokalu.

## **Rozdział VII Polityka Gminy w zakresie działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

**§12.** Ustala się następujące kierunki polityki Gminy:

- 1) podjąć działania zmierzające do uzyskania mieszkań socjalnych w wielkości stanowiącej 10% mieszkań komunalnych;
- 2) dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym;
- 3) stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Jarosław Komorek