Załącznik do Uchwały Nr XLIII / 716 / 2010

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 28 maja 2010 r.

"Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żukowo na lata 2010-2015"

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się " Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym Gminy Żukowo na lata 2010-2015".

2. Zastrzega się możliwość stałej aktualizacji i uzupełniania programu w miarę potrzeb.

3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żukowo a w szczególności:

- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żukowo tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własności Gminy, lokale niewykupione położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy oraz lokale znajdujące się przy szkołach i ośrodkach zdrowia mające charakter służbowy.

2. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy:

a) 70 lokali w budynkach komunalnych,

- 12 lokali w Bloku Nauczycielskim w Żukowie, przy ul. Gdyńskiej 7a
- 27 lokali w budynku mieszkalnym w Babim Dole 1
- 4 lokale w budynku mieszkalnym w Baninie przy ul. Lotniczej 23
- 5 lokali w budynku mieszkalnym w Niestępowie przy ul. Raduńskiej 85
- 6 lokali w budynku mieszkalnym w Skrzeszewie 9
- 4 lokale w budynku mieszkalno-użytkowym położonym w Łapinie 18
- 3 lokale w budynku mieszkalnym położonym w Rębiechowie przy ul. Gdańskiej 5
- 3 lokale w budynku mieszkalnym w Żukowie, przy ul. Gdańskiej 6
- 1 lokal w budynku mieszkalnym położony w Baninie, przy ul. Świerkowej 5
- 1 lokal w budynku mieszkalnym w Żukowie, przy ul. Gdańskiej 62
- 2 lokale w budynku mieszkalnym w Widlinie nr 8
- 1 lokal w budynku mieszkalnym w Miszewku nr 3
- 1 lokal w budynku mieszkalnym w Przyjaźni przy ul. Jeziornej 72

b) 3 lokale w budynkach częściowo wykupionych przez najemców

- 1 lokal w budynku mieszkalnym położonym w Żukowie przy ul. Armii Krajowej 8
- 2 lokale w budynku mieszkalnym położonym w Żukowie przy ul. 3-go Maja 19

c) 4 lokale przy ośrodkach zdrowia na terenie gminy Żukowo,

- 2 lokale znajdujące się w ośrodku zdrowia w Żukowie
- 2 lokale znajdujące się w ośrodku zdrowia w Chwaszczynie

d) 9 lokali przy szkołach na terenie gminy Żukowo

- 1 lokal przy szkole podstawowej w Miszewie

- 2 lokale przy szkole podstawowej w Niestępowie

- 1 lokal przy szkole podstawowej w Leźnie

- 1 lokal przy szkole podstawowej w Żukowie

- 1 lokal przy szkole podstawowej w Glinczu

- 2 lokale przy szkole podstawowej w Skrzeszewie

- 1 lokal przy szkole podstawowej w Sulminie

Nie wyróżnia się w gminnym zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych; lokale mają charakter mieszkań komunalnych oraz związany z obecnym lub byłym wykonywaniem pracy zawodowej w opiece zdrowotnej lub w oświacie. Większość lokali wyposażona jest w podstawowe media, wszystkie maja bieżącą wodę i dostęp do kanalizacji lokalnej lub do sieci kanalizacyjnej. Źródłem ogrzewania są:

- kotłownie gazowe - Żukowo ul.Gdyńska 7 -Blok Nauczycielski,

- kotłownia na olej opałowy – Budynek w Babim Dole 1,

- piece etażowe oraz piecyki gazowe indywidualne w pozostałych mieszkaniach .

Standard mieszkań w większości przypadków można określić jako zadawalający.

§ 3. Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2010-2015 przedstawia poniższa tabela. Główne przesłanki, które legły u podstaw prognozy wynikają z :

- braku lokali socjalnych

- niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych

- tempa odzysku lokali mieszkalnych z tzw. ruchu ludności (1 rocznie)

- tempa prywatyzacji zasobu mieszkaniowego , które uzależnione jest od sytuacji materialnej najemców.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba lokali gminnych	86	87	87	87	88	88
Lokale gminne do remontu	2	2	2	2	3	2
Przekwalifikowanie lokali z funkcją niemieszkalna na lokal mieszkalny	1	0	0	1	0	0

§ 4. Plan remontów

1. Wiek budynków i ich stan techniczny wymaga podejmowania działań związanych z przeprowadzaniem prac remontowych w większości remontów kapitalnych. Jednak ograniczone środki przeznaczone na ten cel nie pozwalają na przeprowadzenie remontów kapitalnych w związku z czym będą prowadzone jedynie remonty bieżące i roboty konserwacyjne.

2. W latach 2010 – 2015 planowane są nastepujące prace remontowe w poszczególnych budynkach :

a) Wykaz planowanych remontów do realizacji w ramach zakupu usług remontowych przez Gminę na rok 2010

Nazwa	Kwota
wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w budynku komunalnym w Babim Dole 1	35.000,00zł
ocieplenie elewacji budynku w Babim Dole 1	49.000,00zł
remont pokrycia dachowego w Przyjaźni ul Jeziorna 72	8.000,00zł
RAZEM:	**92.000,00** zł

b) Wykaz planowanych remontów do realizacji w ramach zakupu usług remontowych przez Gminę na rok 2011

Nazwa	Kwota
remont pokrycia dachowego w Skrzeszewie nr 9	30.000,00zł
remont kominów w Niestępowie ul. Raduńska 85	2.000,00zł
RAZEM:	**32.000,00 zł**

c) Wykaz planowanych remontów do realizacji w ramach zakupu usług remontowych przez Gminę na rok 2012

Nazwa	Kwota

wymiana stolarki okiennej w budynku komunalnym w Niestępowie ul. Raduńska 85	3.000,00zł
remont kominóww Żukowie ul. Gdańska 62	1.000,00zł
remont pokrycia dachowego w Żukowoul.Gdańska 62	1.500,00zł
RAZEM:	**5.500,00 zł**

d) Wykaz planowanych remontów do realizacji w ramach zakupu usług remontowych przez Gminę na rok 2013

Nazwa	Kwota
remont pokrycia dachowego w Żukowie ul. Gdańska 6	30.000,00zł
wymiana stolarki okiennej w Żukowie ul.Gdańska 6	5.000,00zł
remont kominów w Żukowie ul.Armii Krajowej 8	1.000,00zł
RAZEM:	**36.000,00zł**

e) Wykaz planowanych remontów do realizacji w ramach zakupu usług remontowych przez Gminę na rok 2014

Nazwa	Kwota
wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych w Żukowie ul. Gdyńska 7	20.000,00zł
naprawa rynien i rur spustowych w Chwaszczynie	5.000,00zł
remont klatki schodowej w Babim Dole 1	20.000,00zł
RAZEM:	**45.000,00zł**

f) Wykaz planowanych remontów do realizacji w ramach zakupu usług remontowych przez Gminę na rok 2015

Nazwa	Kwota
remont instalacji wodno-kanalizacyjnej w Żukowie ul.Gdańska 6	20.000,00zł
docieplenie budynku Żukowo ul.Gdańska 6	30.000,00zł
RAZEM:	**50.000,00zł**

§ 5. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żukowo

Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami znajdującymi się budynkach będących współwłasnością gminy zarządza i administruje Referat Komunalny Urzędu Gminu w Żukowie. Uchwałą, która określa zasady wynajmowania lokali jest uchwała Nr XXXVI/611/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 21 października 2005 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żukowo

§ 6. Polityka sprzedaży mieszkań

Uchwałą Nr XXIII/445/2004 z dnia 22 września 2004 r. uchylono uchwałę Nr XLVII/456/98 RM w Żukowie z dnia 25 września 1998 w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Żukowo. Rada Miejska w Żukowie ustaliła że będzie podejmować pojedyncze decyzje w sprawie sprzedaży poszczególnych lokali komunalnych poprzez stosowne uchwały Rady Miejskiej.

§ 7. Zasady polityki czynszowej

1. Uchwała nr XL/683/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 roku określa zasady polityki czynszowej, natomiast stawka bazowa czynszu ustalana jest zarządzeniem Burmistrza.

2. Podstawową zasadą określania stawek czynszu jest standard mieszkania oraz umiejscowienie go w mieście lub na terenach wiejskich

3. Przyjmuje się że stawka czynszu nie będzie podwyższana nie częściej niż raz na rok roku zgodnie z zapisami ustawy.

4. Przyjmuje się podwyższanie stawek czynszu zgodnie ze wzrostem inflacji.

5. Obecnie obowiązują następujące stawki czynszu wg. podanych kryteriów:'

Kategoria I mieszkania wyposażone w :

a) gaz

b) prąd

c) woda

d) kanalizacja

e) c.o.

f) centr. dostawa ciepłej wody

g) łazienka , w.c.

Kategoria II

a) prąd

b) woda

c) kanalizacja

d) c.o

e) cenrt. dostawa ciepłej wody

f) łazienka ,w.c.

Kategoria III

a) prąd

b) woda

c) kanalizacja lokalna /szambo/

d) ogrzewanie etażowe

e) łazienka ,w.c

Kategoria IV

a) prąd

b) woda

c) kanalizacja lokalna /szambo/

d) ogrzewanie indywidualne /piece/

Kategoria V

a) prąd

b) woda

c) ogrzewanie indywidualne /piece/

Kategoria VI

a) ogrzewanie indywidualne /piece/

b) ogrzewanie indywidualne /piece/

Kategoria mieszkania	Stawki czynszu w złotych za 1 m^2 pow. użytkowej	
	Miasto	Wieś
I	2,60	2,39
II	2,35	2,15
III	2,10	1,92
IV	1,85	1,69
V	1,60	1,47
VI	1,35	1,24
LOKALE SOCJALNE	0,72	0,67

Stawki czynszu zostają pomniejszone o 5 % w przypadku wspólnego użytkowania pomieszczeń.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Jedynym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego jest budżet Gminy Żukowo do którego trafiają przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych.

§ 9. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2010-2015 z podziałem na:

ROK.	Koszty bieżącej eksploatacji w tys.zł	Remonty, modernizacje w tys.zł
2010	144,00	92,00
2011	159,00	32,00
2012	175,00	5,50
2013	192,00	36,00
2014	212,00	45,00
2015	233,00	50,00

Dużym problemem są zaległości z tytułu opłat za czynsz oraz media, oraz brak skutecznych metod ściągania tych należności. Planuje się bardziej konsekwentne podejście do tego problemu i do odzyskiwania należności wobec Gminy Żukowo poprzez postępowania sądowe. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2010-2015, aby wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

§ 10. Inne działania mające na celu racjonalizację i poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żukowo

1. W strategii Gminy Żukowo opracowanej na lata 2010r - 2015r nie wskazuje się na problem budowy lokali komunalnych przez Gminę Żukowo, jednak wydaje się że problem odszkodowań do których gmina zobowiązana jest gdy nie zapewni lokalu eksmitowanym rodzinom mimo wyroku sądowego zmieni spojrzenie na ten problem. Wydaje się konieczne i niezbędne opracowanie strategii budowy lokali mieszkalnych głównie lokali socjalnych dla osób z wyrokami sądowymi.

2. Utrzymać bonifikaty dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.

3. Zracjonalizowanie gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

4. Uskutecznienie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.

5. Poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych

6. . Przekwalifikowanie lokali mieszkalnych w Babim Dole na lokale socjalne. Jest to uzasadnione koniecznością przekwaterowywania osób - rodzin wobec, których sąd orzeka uprawnienie do lokalu socjalnego bądź których nie stać na bieżące utrzymanie najmowanych mieszkań.

7. Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

8. Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznego realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego.