

Uchwał Nr XXV/200/2012
Rady Gminy Smołdzino
z dnia 29 marca 2012 roku

w sprawie zmiany uchwały Nr XI/103/2011 Rady Gminy Smołdzino z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smołdzino na lata 2011– 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: 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; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; Dz. U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami: Dz. U. Nr 69, poz. 626; Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13; Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342)

Rada Gminy Smołdzino
uchwała co następuje:

§ 1.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XI/103/2011 Rady Gminy Smołdzino z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smołdzino na lata 2011 – 2020, otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchyła się uchwałę Nr XXII/183/2012 Rady Gminy Smołdzino z dnia 02 lutego 2012 roku w sprawie zmiany uchwały nr XI/103/2011 Rady Gminy Smołdzino z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smołdzino na lata 2011-2020.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smołdzino.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXV/200/2012
Rady Gminy Smołdzino
z dnia 29 marca 2012 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY SMOŁDZINO NA LATA 2011– 2020

Użyte w załączniku określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny:
 - a) dobry - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia tylko konserwacji jego elementów;
 - b) zadowalający - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający zaplanowania w najbliższym czasie przeprowadzenia remontu bieżącego;
 - c) średni - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia remontu bieżącego;
 - d) zły - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego;
- 2) remont kapitalny - naprawa główna polegająca na wymianie co najmniej jednego znaczącego elementu budynku;
- 3) remont bieżący - naprawa okresowa elementów budynku zapobiegająca skutkom zużycia tych elementów i pozwalająca na utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;
- 4) konserwacja - wykonanie robót budowlanych w celu utrzymania sprawności technicznej istniejących elementów budynku;
- 5) stawka bazowa czynszu - stawka 1m² lokalu mieszkalnego o współczesnym standardzie wyposażonego w sieć gazową, c.o., łazienkę, wc.;
- 6) Ustawa o ochronie praw lokatorów - ustawa z dnia 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 ze zmianami: Dz. U. Nr 69, poz. 626;

Dz. U. z 2006 roku Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; Dz. U. z 2007 roku Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2010 roku Nr 3, poz. 13; Dz. U. z 2011 roku Nr 224, poz. 1342);

- 7) K c - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami: Dz. U. z 1971 roku Nr 27, poz. 252; Dz. U. z 1976 roku Nr 19, poz. 122; Dz. U. z 1982 roku Nr 11, poz. 81; Nr 19, poz. 147; Nr 30, poz. 210; Dz. U. z 1985 roku Nr 45, poz. 242; Nr 22, poz. 99; Dz. U. z 1989 roku Nr 3, poz. 11; Nr 33, poz. 175; Dz. U. z 1990 roku Nr 34, poz. 198; Nr 55, poz. 321; Nr 79, poz. 464; Dz. U. z 1992 roku Nr 107, poz. 464; Nr 115, poz. 496; Dz. U. z 1993 roku Nr 17, poz. 78; Dz. U. z 1994 roku Nr 27, poz. 96, Nr 84, poz. 386; Nr 85, poz. 388; Nr 105, poz. 509; Dz. U. z 1995 roku Nr 83, poz. 417; Nr 141, poz. 692; Dz. U. z 1996 roku Nr 114, poz. 542; Nr 139, poz. 646; Nr 149, poz. 703; Dz. U. z 1997 roku Nr 43, poz. 272; Nr 68, poz. 439; Nr 115, poz. 741; Nr 117, poz. 751; Nr 157, poz. 1040; Dz. U. z 1998 roku Nr 106, poz. 668; Nr 117, poz. 758; Dz. U. z 1999 roku Nr 52, poz. 532; Dz. U. z 2000 roku Nr 22, poz. 271; Nr 74, poz. 855 i 857; Nr 88, poz. 983; Nr 114, poz. 1191; Dz. U. z 2001 roku Nr 11, poz. 91; Nr 71, poz. 733; Nr 130, poz. 1450; Nr 145, poz. 1638; Dz. U. z 2002 roku Nr 113, poz. 984; Nr 141, poz. 1176; Dz. U. z 2003 roku Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151; Dz. U. z 2004 roku Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783; Dz. U. z 2005 roku Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438; Dz. U. z 2006 roku Nr 133, poz. 935 i Nr 164, poz. 1166; Dz. U. z 2007 roku Nr 80, poz. 538 i Nr 82, poz. 557, Nr 181, poz. 1287; Dz. U. z 2008 roku Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425 i 1431, Nr 228, poz. 1506; Dz. U. z 2009 roku Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662, Nr 131, poz. 1075; Dz. U. z 2010 roku Nr 40, poz. 222, Nr 155, poz. 1037; Dz. U. z 2011 roku Nr 80, poz. 432, Nr 85 poz. 458, Nr 230 poz. 1370).

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SMOŁDZINO

Aktualnie - wg stanu na dzień 30 maja 2011 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smołdzino wchodzi 28 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Smołdzino.

Tabela 1. Zestawienie lokali wg roku budowy.

Ilość lokali	Rok budowy
28	do 1945

Zestawienie lokali ilości lokali w zależności od ich rodzaju i lokalizacji.

Miejscowość	Ilość lokali będących własnością Gminy	Rodzaj lokalu (komunalny/socjalny)
Gardna Mała	6	komunalny
Gardna Wielka	3	komunalny
Czysta	1	komunalny
Stojcino	3	komunalny
Bukowa	1	komunalny
Smołdziński Las	3	komunalny
Smołdzino	6	komunalny
Siecie	4	komunalny
Wysoka	1	komunalny
Łącznie lokali komunalnych - 28		
Łącznie lokali socjalnych - 0		

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SMOŁDZINO.

Zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

- 1) Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale komunalne. Może je wynajmować gospodarstwom domowym, o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych warunkach, w tym przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.
- 2) Gmina wyznacza tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz zapewnia dogodne warunki nabywania gruntów budowlanych.

- 3) Gmina realizuje budowę dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych oraz, w miarę pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania, wspierać będzie budowę pozostałej infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym.
- 4) Gmina może uczestniczyć w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych i inne.

Realizacja zadań wymienionych w punktach 1- 4 przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) budowę budynków komunalnych i socjalnych,
- 3) pozyskiwanie środków zewnętrznych na wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego,
- 4) współpracę z innymi podmiotami, których podstawowym celem jest budowa mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana przez Gminę Smołdzino na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zmianami) oraz z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 ze zmianami).

Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty według zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali komunalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszania wielkości zasobu mieszkaniowego:

Prognozowana sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2011- 2020

2011r.	2012	2013r.	2014r.	2015r.	2016r	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	Ogółem
1	2	4	3	3	3	5	3	2	2	28

Opis stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Na podstawie wyników wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali ustalono stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

L.p	Adres lokalu	Nr działki	Określenie stanu technicznego lokalu	Powierzchnia w m ²	Określenie zakresu prac remontowych
1	Gardna Mała 12	209	średni	40,93(M) +15,77(G)	Wymaga przeprowadzania remontów bieżących
2	Siecie 16	216/1	zły	72,00(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
3	Gardna Mała 12/1	209	zły	60,45(M) +10,93(G)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
4	Gardna Wielka, Pl. Wolności 7	475	dobry	72,00(M)	Nie dotyczy
5	Gardna Mała 45	222/3	zły	50,00(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
6	Smołdziński Las 24a	234	zadowolający	54,36(M)	Remont dachu, naprawa komina
7	Gardna Wielka, ul. Kościuszki 20/2	650	dobry	22,00(M) +18,78(G)	Wymaga przeprowadzania konserwacji
8	Smołdzino ul. Jeziorna 7/2	34/2	dobry	65,88(M) +9,20(G)	Wymaga przeprowadzania konserwacji
9	Smołdzino, ul Mostnika 8	631/2	zły	256,82(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
10	Smołdziński Las 11A	142/1	średni	44,50(M)	Wymaga przeprowadzania remontów bieżących
11	Siecie 22	244/5	zły	25,00(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego

12	Stojcino 33	167/2	zły	22,00(M) +38,00(G)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
13	Gardna Wielka, Pl.Wolności 11/2	596	średni	66,37(M)	Wymaga przeprowadzania remontów bieżących
14	Bukowa 20	75	średni	110,83(M) +19,60(G)	Wymaga przeprowadzania remontów bieżących
15	Czysta 18	79	zły	82,07(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
16	Wysoka 8	27/4	średni	73,23(M) +9,00(G)	Wymaga przeprowadzania remontów bieżących
17	Siecie 51	321/2	zły	101,03(M) +26,40(G)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
18	Smołdzino ul.Boh.Warszawy 2/3	109/3	zadowolający	56,00(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu bieżącego
19	Gardna Mała 12/3	209	średni	47,44(M) +23,37(G)	Wymaga przeprowadzania remontów bieżących
20	Smołdzino ul.Boh.Warszawy 2/1	109/3	zadowolający	40,31(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu bieżącego
21	Gardna Mała 20	217	średni	54,00(M)	Wymaga przeprowadzania remontów bieżących
22	Stojcino 33/A	167/3	zły	29,00(M) +40,00(G)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
23	Gardna Mała 39	235/1	zły	76,49(M) +23,40(G)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
24	Smołdzino ul.Boh.Warszawy 2/2	109/3	zadowolający	51,95(M) +34,72(G)	Wymaga przeprowadzenia remontu bieżącego
25	Stojcino 24	188/2	zły	59,00(M) +20(G)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
26	Smołdzino ul.Kopernika 4	20	zły	48,00(M) +16,00(G)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
27	Gardna Wielka , ul.Mickiewicza40	403/5	zły	61,34(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego
28	Smołdziński Las 24	234	zły	83,49(M)	Wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego

Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania przy obecnym poziomie stawek czynszu w tym finansowania prac konserwacyjno-remontowych w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie niepogorszonym.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SMOŁDZINO NA LATA 2011 – 2020

Analiza potrzeb na lata 2011-2020

Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno – remontowych można określić następujące podstawowe potrzeby remontowe elementów budynków:

Lp.	Potrzeby remontowe	Ilość elementów do wymiany
1.	Wymiana dachu	1
2.	Remont dachu	9
3.	Wymiana stolarki okiennej lub/i drzwiowej	12
4.	Naprawa komina	1
5.	Naprawa elewacji	5

Skokowa zmiana cen materiałów i usług, a także ewentualny brak środków na remonty w budżecie Gminy Smołdzino może skutkować zmianą zakresu prac lub przesunięciem terminu ich wykonywania.

Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Dla określonych potrzeb remontowych oraz założonych poziomu finansowania przewiduje się następujący harmonogram robót:

Lp	Zakres prac remontowych	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Ogółem
1	Wymiana dachu	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
2	Remont dachu	1		2	2	2	-	1	-	1	-	9
3	Wymiana stolarki okiennej lub/i drzwiowej	-	2	2	2	2	-	2	1	1	-	12
4	Naprawa komina	1		-	-	-	-	-	-	-	-	1
5	Naprawa elewacji	-	1	-	-	1	1	-	1	-	1	5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Umowa najmu lokalu komunalnego winna przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

2. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucji nie pobiera się przy zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
5. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Aktualna stawka czynszu bazowego wynosi w Gminie Smołdzino 1,50 złotych.

Nie ulega więc wątpliwości, że należy dążyć do zwiększenia wpływów z czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.

Zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej

Począwszy od 2011 roku planuje się:

- 1) podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- 2) wprowadzić system zniżek czynszu w stosunku do stawki bazowej czynszu,
- 3) czynsz najmu lokali socjalnych ma być ustalony w wysokości 50 % najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących własność Gminy Smołdzino (art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów),
- 4) odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten lokal od nowego najemcy wraz z ewentualnym odszkodowaniem uzupełniającym (art. 18 ust. 1 i 2

ustawy o ochronie praw lokatorów).

Przy ustalaniu stawek czynszu należy wprowadzić strefy oraz obniżki w strefach

w sposób następujący:

Strefa I – Smołdzino, Gardna Wielka.

Strefa II – Gardna Mała, Siecie, Łokciowe, Smołdziński Las, Wysoka, Czysta, Komnino, Żelazo, Wierzchocino, Witkowo, Kluki.

Strefa III – Bukowa, Stojcino, Retowo, Przybynin, Czołpino, Człuchy.

Należy wprowadzić obniżki stawki bazowej czynszu dla poszczególnych stref

w sposób następujący:

Strefa I - bez obniżek,

Strefa II - 5% stawki bazowej czynszu aktualnie obowiązującej w gminie,

Strefa III - 10% stawki bazowej czynszu aktualnie obowiązującej w gminie.

Należy wprowadzić dodatkowe obniżki stawki bazowej czynszu:

1. Obniżenie stawki bazowej czynszu o kolejne 5% w stosunku do stawek określonych w strefach w sposób następujący:

1) za niekorzystne usytuowanie budynku na terenie danej miejscowości

(odległość od przystanku PKS, sklepu o 500 metrów i więcej),

2) za niekorzystne usytuowanie mieszkania w budynku:

a) mieszkanie ciemne (większość okien po stronie północnej),

b) położone na poddaszu, strychu lub niskim parterze;

3) za brak ocieplenia budynku.

2. Obniżenie stawki bazowej czynszu o kolejne 10% w stosunku do stawek określonych w strefach za stan techniczny budynku poniżej przeciętnej, tj.:

1) wiek budynku powyżej 70 lat,

2) budynek o konstrukcji nie murowanej,

3) zły stan elementów konstrukcyjnych budynku, stropów, ścian lub

fundamentów,

- 4) zły stan pokrycia dachowego budynku.
3. Obniżenie stawki bazowej czynszu o kolejne 10% w stosunku do stawek określonych w strefach za:
- 1) brak kuchni lub wspólną kuchnię z innym gospodarstwem domowym,
 - 2) brak łazienki,
 - 3) brak w. c.,
 - 4) brak instalacji wodociągowej w lokalu.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SMOŁDZINO W LATACH 2011 – 2020

Z uwagi na ogólnikowość zapisów art. 681 Kodeksu cywilnego określającego zakres prac, które najemca lokalu jest zobowiązany wykonać na koszt własny a także prac, które wykonuje wynajmujący wprowadza się następujące zasady:

Zakres prac, które najemca lokalu jest obowiązany wykonać na koszt własny zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego

- 1) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i w pomieszczeniach sanitarnych,
- 2) naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
- 3) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- 4) naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalk i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej

z wyłączeniem wymiany instalacji,

- 6) naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- 7) naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
- 8) konserwacja balkonów i pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali, z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie; usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzającego osoby.

Zakres prac, które wykonuje wynajmujący zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego):

- 1) utrzymanie w należyтым stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców;
- 2) dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności – napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów);
- 3) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH W LATACH 2011 – 2020

Podstawowym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego są środki z budżetu Gminy Smóldzino oraz opłata wnoszona przez najemców za czynsz najmu.

Źródła wpływów	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Razem w tys. złotych	38	52	52	47	47	46	46	40	37	35
w tym:										
Środki z budżetu gminy	20	35	35	30	30	30	30	25	25	25
Wpływy z czynszów	18	18	18	17	17	16	16	15	12	10

Jeśli w znaczny sposób wzrośnie ilość zbytych lokali, to jest wielce prawdopodobne, że wpływy z czynszu uzupełnione wpłatami właścicieli lokali wyodrębnionych stworzą realną możliwość zwiększenia nakładów na remonty budynków. W konsekwencji tego, stan techniczny budynków powinien ulec poprawie.

Docelowo koszty utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego muszą być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych bez dotacji z gminnego budżetu.

Jednak do czasu uzyskania pułapu czynszu odpowiadającego kosztom eksploatacji i remontów lokali do rozważenia pozostaje propozycja przeznaczenia części wpływów z tytułu zbywania lokali mieszkaniowych na zwiększenie zakresu remontów gminnego zasobu mieszkaniowego.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA UTRZYMANIE GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Zakres prac	2011r.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020r.
Koszt w tys. złotych			r.	r.	r.	r.	r.	r.	r.	
Koszty bieżącej eksploatacji	18	18	18	17	17	16	16	15	12	10
Koszty remontów	20	35	35	30	30	30	30	25	25	25
Razem	38	52	52	47	47	46	46	40	37	35

Określając na lata 2011 – 2020 potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobów, wzięto pod uwagę prognozę zbywania lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

INNE DZIAŁANIA RACJONALIZUJĄCE GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SMOŁDZINO

Zakres zamian lokali:

- 1) po uwzględnieniu planu remontów i modernizacji lokali generalnie w programie nie przewidziano zamian lokali związanych z remontami budynków,
- 2) w zasobach należy przewidzieć jeden lokal mieszkalny do zamiany na okres modernizacji lokali komunalnych na lokale socjalne i ewentualne klęski żywiołowe (powódź, pożar),
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie zamian lokali pomiędzy zasobami różnych właścicieli.

Planowana sprzedaż lokali:

W zakresie sprzedaży lokali należy wprowadzić zasadę, że celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.

Najważniejsze przesłanki sprzedaży to:

1. Stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Smołdzino są i nadal będą ograniczone;
2. Intensywna prywatyzacja mieszkań spowoduje powstanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo – konserwacyjnych nieruchomości wspólnych, którymi będą środki właścicieli lokali wyodrębnionych;
3. Zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy;
4. Należy mieć świadomość, że o ile wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, to lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie "ujemnej" wartości. Czynnosc nie pokrywa kosztów utrzymania przeciętnego lokalu, zaś jego odzyskanie – wobec znacznej ochrony prawnej najemcy – jest mało prawdopodobne. Potwierdza to praktyka jeśli, wskutek zgonu najemcy lub jego rezygnacji z umowy najmu, Gmina lokal odzyskuje, to jest to lokal o bardzo niskim standardzie i wymagający znacznych nakładów;
5. Aktualny system bonifikat udzielanych najemcom, wobec relatywnie niskiego poziomu czynszów, które zgodnie z art. 9 ust.1b ustawy o ochronie praw lokatorów

mogą być podnoszone w bardzo ograniczonym zakresie, nie zachęca najemców do nabywania zajmowanych lokali;

Konsekwencją powyższych przesłanek są następujące wnioski:

Liberalizacja zasad zbywania lokali w nieruchomościach jest w pełni uzasadniona, gdyż niewątpliwie spowoduje znaczny wzrost zainteresowania nabywaniem lokali przez najemców.

Dążyć należy do całkowitego sprywatyzowania nieruchomości. Należy stosować ulgi przy zakupie lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych Gminy Smóldzino, które będą zachęcały najemców do ich zakupu.