

2283

UCHWAŁA Nr XLI/237/2010 RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 25 lutego 2010 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata 2010-2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Dz.U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218) Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwała niniejsza określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata 2010-2014.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zmianami),

2) „lokalu” - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Luboń służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,

3) „wynajmującym” - należy przez to rozumieć Miasto Luboń oraz jego jednostki organizacyjne,

4) „zarządzającym” - należy przez to rozumieć Biuro Majątku Komunalnego, które w imieniu wynajmującego zarządza częścią lub całością mieszkaniowego zasobu Miasta Luboń lub inną jednostkę organizacyjną,

5) „gospodarowaniu zasobem” - należy przez to rozumieć w szczególności: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, sporządzenie planu wykorzystania zasobu, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczenie należności za wynajmowane lokale i nieruchomości oraz prowadzenie win-

dykacji tych należności, jak również organizowanie współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami skarbu państwa, a także właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, przygotowanie opracowań planów remontów i ich prowadzenie oraz opracowań geodezyjno- prawnych i projektowych,

6) „instalacji wodociągowej” - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną wodę, w tym hydrofor oraz instalacji do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu,

7) „instalacji kanalizacyjnej” - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki,

8) „ustępie” - należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową i umywalkę (dotyczy również ustępu przynależnego do lokalu lecz położonego poza lokalem),

9) „łazience” - należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę, jeżeli nie ma wydzielonego ustępu wyposażenie obejmuje również miskę ustępową,

10) „centralnym ogrzewaniu” - należy przez to rozumieć energię ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej (domowej), na równi z centralnym ogrzewaniem traktuje się ogrzewanie etażowe (gazowe, elektryczne), jeżeli wynajmujący wyposażył lokal w tego typu ogrzewanie,

11) „zasobach Miasta Luboń” - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność miasta lub znajdujące się w samoistnym posiadaniu miasta oraz lokale stanowiące własność innych podmiotów wynajmowane przez miasto w celu ich podnajmowania.

§2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy 27 budynków, w których znajdują się 222 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 7.935,25 m². We wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 1 budynek mieszkalny którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych, o powierzchni użytkowej 452,00 m², w których Miasto Luboń posiada udziały.

2. W skład mieszkaniowego – komunalnego zasobu Miasta Luboń wchodzi:

Lp.	Adres budynku	Rok zasiedlenia	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Forma własności gruntu
1	Armii Poznań 35	przed 1945 r.	15	566,96	Miasto Luboń
2	Armii Poznań 66	przed 1945 r.	7	243,50	Osoby fizyczne
3	Armii Poznań 111	przed 1945 r.	4	111,90	Miasto Luboń
4	Cieszkowskiego 1	przed 1945 r.	5	268,50	Miasto Luboń
5	Fabryczna 62	przed 1945 r.	4	179,84	525 0000/750 0000 - Miasto Luboń; 225 0000/750 0000 - os. fizyczna
6	Mazurka 28		2	128,60	Miasto Luboń
7	Mickiewicza 2	przed 1945	4	119,60	Miasto Luboń
8	3-go Maja 29	Przed 1945	5	122,76	Miasto Luboń
9	Niepodległości 31	1998 r.	11	466,49	Miasto Luboń
10	Niepodległości 33	2004 r.	16	520,30	Miasto Luboń
11	Niezlomnych 11	Przed 1945	4	122,40	Miasto Luboń
12	Łączna 4	Przed 1945	11	328,40	Miasto Luboń
13	Okrzei 41	Przed 1945	4	162,40	Miasto Luboń
14	Okrzei 67	Przed 1945	5	230,75	Miasto Luboń
15	Poniatowskiego 13 i 13a	Przed 1945	4	152,06	Miasto Luboń
16	Rydla 27	2001 r.	8	452,00	452 000/14404 000 - Miasto Luboń; 13952 000/14404 000 - wspólnota mieszkaniowa
17	Sienkiewicza 19 i 19a	1993 r.	5	197,60	313 0400/717 0000 - Miasto Luboń; 398 3000/ 717 0000 - osoby fizyczne
18	Ks. Streicha 27	Przed 1945	6	201,67	Miasto Luboń
19	Sobieskiego 59	1976 r.	9	291,35	Miasto Luboń
20	Sobieskiego 59a	2005 r.	6	211,50	Miasto Luboń
21	Tuwima 7	Przed 1945 r.	4	156,00	Miasto Luboń
22	Źródlana 3	Przed 1945 r.	15	540,68	Miasto Luboń
23	Źródlana 3 a	2009 r.	26	790,16	Miasto Luboń
24	Źródlana 3 b	2009 r.	26	789,96	Miasto Luboń
	Razem		206	7355,38	
25	Armii Poznań 37 i 37a	Przed 1945 r.	3	113,60	Miasto Luboń
26	Powstańców Wlkp. 18a	Przed 1945 r.	2	87,27	Miasto Luboń
27	Kościuszki 39	Przed 1945 r.	11	379,00	Miasto Luboń
	Razem		16	579,87	Miasto Luboń
	Razem mieszkaniowy zasób Miasta Luboń		222	7 935,25	

Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych

Lp.	Treść	Lata				
		2010	2011	2012	2013	2014
1	Budynki mieszkalne w szt.	27	24	24	24	23
2	Ilość lokali mieszkalnych	222	206	208	208	217
2	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	7.935,25	7.355,38	7.415,38	7.415,38	7.706,23

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

1) w roku 2010 z 222 lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy zaplanowana jest sprzedaż 16 - stu lokali, są to lokale mieszkalne położone w Luboniu przy, przy ul. Armii Poznań 37 i 37a, o powierzchni użytkowej 113,60 m² i ul. Powstańców Wlkp. 18"a", o powierzchni użytkowej 87,27 m² oraz przy ul. Kościuszki 39, o powierzchni użytkowej 379,00 m².

2) W 2011 r. rozpoczęte zostaną prace przygotowawcze i projektowe do realizacji inwestycji – budowa budynku mieszkalnego, wyposażonego w minimum 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej około 684,00 m². W budynku tym planuje się około 9 lokali zamiennych oraz 9 lokali socjalnych. Inwestycja – budowa budynku mieszkalnego – 18 rodzinnego planowana jest na okres dwóch lat.

3) W roku 2012 planuje się adaptację pomieszczeń strychowych w budynku przy ul. Armii Poznań 35 na 2 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej około 60,00 m².

4) W 2014 r. planuje się sprzedaż 9 lokali mieszkalnych w Luboniu przy ul. Okrzei 67 (5 lokali), o powierzchni użytkowej 230,75 m² i przy ul. Okrzei 41 (4 lokale) o powierzchni użytkowej 162,40 m². W tym roku planuje się także oddać do użytku budynek mieszkalny, w którym będzie minimum 18 lokali mieszkalnych, wybudowany na działkach będących własnością Miasta Luboń.

§3. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Większa część budynków została wybudowana w okresie międzywojennym, a jeden w latach siedemdziesiątych. Pięć budynków wybudowano w latach 2000-2008. Budynki te wyposażone są w instalację wodociągową sieciową, trzy budynki w instalację gazową dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Z całego zasobu 7 budynków posiada przyłącza gazowe. Budynki wybudowane w latach 2006-2008 przy ul. Źródlanej 3"a" i 3 „b” (52 lokale mieszkalne) wyposażone są w piece elektryczne - akumulacyjne i oraz bojler elektryczne dla potrzeb ciepłej wody.

§4. 1. Dążąc do zapewnienia równowagi pomiędzy potrzebami a możliwościami wynajmujących, wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Lubonia nie powinna być mniejsza niż 2% ogólnej liczby mieszkań w mieście.

2. W celu zabezpieczenia wielkości określonych w ust. 1 zakłada się pozyskiwanie mieszkań przez wynajmujących w drodze:

- 1) budowy budynków mieszkalnych;
- 2) przebudowy;
- 3) zakupu całego budynku z wszystkimi wolnymi lokalami;
- 4) innych sposobów.

§5. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Luboń przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych muszą spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

2. Lokale, które nie spełniają technicznych wymogów określonych przepisami wymienionymi w ust. 1, wykorzystywane na stały pobyt ludzi, podlegają likwidacji z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Lokale, o których mowa w ust. 2, po ich opróżnieniu przez dotychczasowych lokatorów, mogą być poddane remontom i przeznaczone na lokale użytkowe lub pomieszczenia gospodarcze, a w przypadku braku takich możliwości - budynki w których są wyłącznie lokale, wymienione w ust. 2, podlegają rozbiórce.

4. Budynki stanowiące wyłączną własność wynajmującego, w których wszystkie lokale nie są wyposażone w instalację wodociągową lub instalację kanalizacyjną lub ustęp albo łazienkę lub gaz przewodowy, podlegają wydzieleniu z mieszkaniowego zasobu Miasta Lubonia, a lokale w nich usytuowane stają się lokalami socjalnymi.

5. Lokale spełniające kryteria lokalu socjalnego, o których mowa w ust. 4 do czasu opróżnienia ich przez dotychczasowych najemców są wynajmowane na warunkach określonych dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.

§6. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Luboń, w tym ewidencję lokali socjalnych oraz ewidencję lokali, o których mowa w §3 ust. 1, a także ich bieżącą aktualizację prowadzi zarządzający.

§7. 1. Ustala się docelowy standard dla budynku wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Luboń, stanowiący załącznik nr 1.

2. Ustala się stan techniczny i docelowy standard lokali mieszkalnych, stanowiący załącznik nr 2.

3. Ustala się stan techniczny i minimalny standard lokalu socjalnego, stanowiący załącznik nr 3.

§8. 1. Ustala się priorytety remontowe wg kategorii pilności, stanowiące załącznik nr 4.

2. Wynajmujący zobowiązany jest corocznie do sporządzania zestawień potrzeb remontowych i potrzeb modernizacyjnych, obejmujących okres 12 miesięcy, biorąc pod uwagę ustalone standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

§9. 1. Planuje się, że wynajmujący w latach 2010-2014 sprzeda około 25 mieszkań w 6 budynkach, w których najemcom przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu.

2. W budynkach wymienionych w ust. 1, Wynajmujący oferować będzie lokale zamienne najemcom lokali mieszkalnych, którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa w ich nabyciu, z możliwością wypowiedzenia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy.

§10. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Lubonia w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

§11. 1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Bazową stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu mieszkalnego.

§12. 1. Stawka bazowa nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej budynku, nie mniej jednak niż 2% wartości odtworzeniowej.

2. Stawka bazowa określona w ust.1 nie dotyczy lokali wynajętych w nowym budynku lub w budynku po modernizacji.

§13. 1. Ustala się czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, określone w załączniku nr 5 do niniejszej uchwały.

2. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

§14. 1. Stawka czynszu za lokal wynajęty w nowym budynku lub po modernizacji nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej.

2. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do czasu opróżnienia lokalu do za-

płaty odszkodowania w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednak nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Postanowienia zdania poprzedzającego nie dotyczą osób uprawnionych do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu.

§15. 1. W umowie najmu zawartej z osobą, która oddała do dyspozycji wynajmującego lokal większy, co najmniej o jeden pokój, czynsz w okresie dwóch lat od zawarcia umowy najmu ustala się według stawek za lokal dotychczas zajmowany.

2. W umowie najmu zawartej z osobą, która oddała do dyspozycji wynajmującego lokal dotychczas wynajmowany ze względu na stan techniczny, czynsz w okresie dwóch lat od zawarcia umowy najmu ustala się według stawek za lokal dotychczas zajmowany.

3. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w przypadku, gdy stawka czynszu za dotychczas zajmowany lokal była wyższa od stawek czynszu za lokal wynajmowany.

§16. Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu.

§17. Biuro Majątku Komunalnego w Luboniu przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny lub socjalny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz realizuje te zadania w ten sposób, że po uzyskaniu informacji przez wynajmującego o wolnym lokalu do zasiedlenia kieruje osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego z wynajmującym.

§18. Koszty utrzymania budynku stanowiącego wyłączną własność wynajmującego będą pokrywane z przychodów uzyskiwanych z tego budynku.

§19. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu jak w ust 1 Burmistrz Lubonia określi w drodze zarządzenia, zasady i tryb pobierania przez wynajmującego kaucji oraz jej zwrotu.

§20. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1) Czynsze za lokale mieszkalne;

- 2) Czynsze za lokale użytkowe i inne pomieszczenia użytkowe;
- 3) Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) Kredyty i pożyczki;
- 5) Dotacje,

- 6) Odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych.

§21. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2010	2011	2012	2013	2014
1.	Koszty remontów	231.000	220.514	228.980	235.850	252.410
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	378.000	360.928	374.790	386.050	413.222
	Razem	609.000	581.442	603.770	621.900	665.632

§22. Koszt eksploatacji składa się między innymi z wynagrodzenia zarządzającego, wydatków na utrzymanie porządku, opłaty za ogrzewanie części wspólnych obiektów, kosztów przeglądów okresowych oraz konserwacji

§23. Do czasu ustalenia stawek czynszu na podstawie niniejszej uchwały, czynsz najmu ustala się według dotychczasowych wysokości.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

§25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) *Ryszard Olszewski*

Załącznik Nr 1

STANDARD BUDYNKU KOMUNALNEGO

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin.
2. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej, niż co 7 lat.
3. Kompletnie i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
4. Sprawne zamki, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, reglamin porządku domowego.
5. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku.
6. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
7. Prawidłowe i zamykane wejście na dach.
8. Sprawne ławy kominiarskie na dachu.
9. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne, co 3 lata.
10. Umożliwienie odbioru programów radiowych i telewizyjnych objętych pakietem socjalnym.

11. Nieprzeciekający dach.
12. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrolne, co 1 rok.
13. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego. Średnie zapotrzebowanie mocy 5 kW.
14. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach spawanych. Kontrola szczelności 1 raz w roku.
15. Główny zawór („kurek ogniowy”) wyniesiony na zewnątrz.
16. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe) nie wykazujące zagrożeń.
17. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami - zabezpieczone przed zamarzaniem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.

STAN TECHNICZNY I DOCELOWY STANDARD LOKALU MIESZKALNEGO

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu.

Docelowy standard:

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła:
 - grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
 - piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
 - piece i trzony kaflowe.
3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem spłukiwanym.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewem, zmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2 palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny.
5. Przedpokój lub, co najmniej przedsionek izola-

cyjny.

6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające co najmniej minimalne wymagania dot. izolacji termicznej, akustycznej i ochrony ppoż.

7. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.

8. Ściany i sufity suche bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych.

9. Okna szklone, co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń Wyremontowane parapety i podokienniki.

10. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.

11. Wyremontowane podłogi „białe” oraz podłóża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.

12. Sprawne i nie przeciekające:

- instalacje centralnego ogrzewania, z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian,
- piony wodne i kanalizacyjne.

13. Sprawne i o wystarczającej mocy zdolności poboru mocy - instalacje elektryczne.

14. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

STAN TECHNICZNY I DOCELOWY MINIMALNY STANDARD LOKALU SOCJALNEGO

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu lub poza nim.

Minimalny standard:

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.

4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.

5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni.

6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła: grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne.

7. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze, służące m.in. jako skład opału.

8. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową lub kuchnię elektryczną.

PRIORYTETY REMONTOWE USZERELOWANE WG KATEGORII PILNOŚCI

1. Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych.
2. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
3. Wymiana drzwi wejściowych do budynków, wymiana okien wraz z parapetami.
4. Malowanie klatek schodowych.
5. Remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem np.: wymiana lub naprawa schodów drewnianych klatek schodowych, uzupełnienie ubytki tynków elewacji budynków.
6. Termomodernizacja.
7. Elewacje budynków.
8. Remonty lokali stanowiących pustostany.

ZAKRES KONTROLI OKRESOWYCH STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Przy planowaniu remontów i modernizacji przede wszystkim winne być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane. Kontrole te winny być przeprowadzo-

ne przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności,

Co najmniej raz w roku powinien być sprawdzony stan techniczny sprawności:

- instalacji gazowej,
- przewodów kominowych (dymnych, spalinowych, wentylacyjnych),
- elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (tynki, gzymsy, balkony, balustrady, elementy odwodnienia budynku, obróbki blacharskie, pokrycia dachowe),
- elementów budynku narażonych na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementy instalacji kanalizacyjnej, przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku).

Raz na pięć lat okresowej kontroli powinna być poddana sprawność techniczna i wartość użytkowa całego obiektu, w szczególności sprawność i bezpieczeństwo instalacji elektrycznej i piorunochronnej, a także estetyka budynku i jego otoczenia.

CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU

1. Stawkę bazową dla lokali podwyższa się z tytułu:

- a) wyposażenia lokalu w urządzenia wodociągowe - o 0,20 zł, a w przypadku gdy doprowadzenie wody znajduje się w budynku lecz poza lokalem - o 0,10 zł,
- b) wyposażenia lokalu w gaz przewodowy - o 0,20 zł,
- c) wyposażenia lokalu w ubikację - o 0,20 zł, a w przypadku gdy ubikacja znajduje się w budynku lecz poza lokalem lub jest przeznaczona do wspólnego użytku - o 0,10 zł,

- d) wyposażenia lokalu w łazienkę - o 0,20 zł,
- e) wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie - o 0,20 zł,
- f) wyposażenia lokalu w urządzenia kanalizacyjne połączone z siecią miejską - o 0,20 zł, a w przypadku połączenia z szambem - o 0,10 zł

2. Jeżeli lokal został wyposażony w urządzenia wymienione w punkcie 1 na koszt najemcy, stawka bazowa ulega odpowiednio podwyższeniu tylko o 0,10 zł.