

Uchwała Nr VI/60/2019
Rady Gminy w Starej Dąbrowie
z dnia 26 kwietnia 2019r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2024

Na podstawie art. 4 i 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 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2024, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXVIII/202/2009 Rady Gminy w Starej Dąbrowie z dnia 29 września 2009 r. w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Dąbrowa w latach 2009-2014 i Uchwała nr XXXVII/267/10 Rady Gminy w Starej Dąbrowie z dnia 16 września 2010 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Dąbrowa na lata 2009-2014.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Dąbrowa .

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Bartnicki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARA DĄBROWA NA LATA 2019-2024

Rozdział 1 WPROWADZENIE

§ 1. 1. Opracowanie Programu Zagospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Dąbrowa jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późniejszymi zmianami).

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o której mowa w ust. 1, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Stara Dąbrowa zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Stara Dąbrowa,
- 2) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością gminy położonych w budynkach mieszkalnych i użytkowych,
- 4) 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 2018 r., poz. 1234 z późniejszymi zmianami),
- 5) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący własność gminy,
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 7) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku robót budowlanych w celu przywrócenia wartości użytkowej lub technicznej elementów budynku,
- 8) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu, oraz wyposażenie w nowe instalacje,

- 9) instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną,
- 10) wynajmującym - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której Wójt Gminy na zasadzie odrębnej umowy powierzył lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 11) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w niezbędne pomieszczenia takie jak: kuchnia, pokoje, wc, oraz instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

Rozdział 3

PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 3. Na ogólny stan 10 komunalnych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.429,92 m² składają się:

- 1) 37 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.172,85 m²,
- 2) lokale użytkowe o pow. 257, 07 m².

§ 4. Ustala się następujące kategorie stanu technicznego budynków mieszkalnych:

- 1) I kategoria - stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) II kategoria- stan zadowalający- elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawiać, konserwować bądź wymieniać,
- 3) III kategoria – stan niezadowalający - uszkodzone elementy konstrukcji, elementy instalacji elektrycznej, wymagany jest remont.

§ 5. Mieszkaniowy zasób gminy określa załącznik do programu.

§ 6. W latach 2019- 2024 wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez:

- 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
- 2) wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- 3) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) nabycie odpłatnie lokalu,
- 5) zbycie lokalu,
- 6) zmianę statusu lokali mieszkalnych na socjalne,
- 7) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

Rozdział 4

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI KOMUNALNYCH

§ 7. 1. Stan techniczny zasobu wyznacza potrzebę remontów bieżących i kapitalnych lub modernizacji.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Podstawą do planów remontów i modernizacji stanowiąc będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, i odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) partycypacja w kosztach przez najemców,
- 4) regularne opłacanie czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe przez najemców.

4. Biorąc pod uwagę słabe możliwości finansowania nakładów na remonty, zakłada się , że w latach 2019-2024 będą wykonywane remonty częściowe obejmujące w szczególności: wymianę stolarki okiennej, odtworzenie kolorystyki, instalacje wodno- kanalizacyjne .

5. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych na lata 2019-2024 określa tabela nr 1.

Tabela nr 1

Zakres prac	Nakłady ogółem (zł)	Nakłady z podziałem na lata (zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Remonty lokali mieszkalnych	183 000	128 000	15 000	10 000	10 000	10 000	10 000

6. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

7. Wykazane w tabeli nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych są nakładami minimum.

Rozdział 5

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2019- 2024

§ 8. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz.2204 z późn. zm.).

2. Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy położone w budynkach z udziałem własności gminy będą sprzedawane w pierwszej kolejności aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży na dany rok będzie realizowana na wniosek najemcy.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Gminy wynikające z przepisów, o których mowa w ust.1.

§ 9. Wyłącza się ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy (szkoły).

§ 10. 1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2019-2024 określa tabela nr 2.

Tabela nr 2

	Liczba lokali	Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach					

Zakres	przeznaczonych do sprzedaży	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	22	3	5	4	4	3	3

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 11. Ustalenia zawarte w § 13. ust. 1 mogą stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 12. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali. Podstawę do realizacji sprzedaży lokali stanowić będzie wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży na dany rok zatwierdzony przez Wójta Gminy.

Rozdział 6 ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 13. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 14. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.

§ 15. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali w poszczególnych kategoriach ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Czynsz obowiązuje przez co najmniej 12 miesięcy.
3. Czynsz płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 16. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Dla lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obowiązują stawki obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną.

§ 18. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej określa tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę (%)
1.	Lokal bez pomieszczeń higieniczno- sanitarnych (bez WC w budynku)	10
2.	Lokal bez centralnego ogrzewania	10
3.	Lokal bez instalacji wodociągowo- kanalizacyjnej	10

§ 19. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów stałych i płynnych.

§ 20. Najemca w lokalu posiadającym wspólne pomieszczenia będzie pokrywał koszty za korzystanie z wody, energii elektrycznej według następującego przelicznika- należność za zużyta energię dzielona przez ilość osób korzystających z pomieszczeń wspólnych.

§ 21. Polityka czynszowa gminy w latach 2019-2024 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 7

ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 22. 1. W latach 2019-2024 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie nadal sprawowany przez Wójta Gminy Stara Dąbrowa .

3. Wpływy z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych obejmujące czynsz i opłaty niezależne oraz z tytułu najmu i dzierżawy lokali użytkowych oraz gruntów, są dochodami budżetu Gminy.

Rozdział 8

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 23. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym gminy niezbędne są środki finansowe na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń o których mowa w ust. 1 będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Stara Dąbrowa.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 9

WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW UTRZYMANIA BUDYNKÓW I LOKALI

§ 24. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej- w części wspólnej nieruchomości i inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia , podatki i inne opłaty cywilnoprawne,
- 4) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 5) wydatki na utrzymanie zieleni i urządzeń zabawowych,
- 6) opłaty za przeglądy budowlane przeprowadzone na podstawie przepisów ustawy o bezpieczeństwie pracy.

§ 25. 1. Kwoty wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji , koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa tabela nr 4.

Tabela nr 4

Zakres	Wydatki ogółem (zł)	Wydatki w poszczególnych latach (zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wydatki na							

utrzymanie budynków i lokali	40 000	10 000	8 000	6 000	6 000	5 000	5 000
------------------------------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Rozdział 10

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 26. Celem programu jest poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 27. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

- 1) prowadzeniu systematycznej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie lokali zamiennych osobom zamieszkujących w budynkach mieszkalnych:
 - a. przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców,
 - b. przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego,
 - c. przeznaczonych do zbycia.
- 2) inicjowaniu i prowadzeniu efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników,
- 3) zapewnieniu lokali i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 4) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) rozwoju budownictwa mieszkalnego,
- 6) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu.

Rozdział 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28. 1. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

2. Stawki czynszów obowiązujące na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów będą obowiązywały do czasu wydania przez Wójta Gminy Stara Dąbrowa, zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu i warunków jego podwyższenia lub obniżania na podstawie niniejszej uchwały.

załącznik
do Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Dąbrowa
na lata 2019 -2024

Adres lokalu	Powierzchnia (m2)	Kategoria
Stara Dąbrowa nr 31 (Szkoła Podstawowa)	81	I kategoria
Stara Dąbrowa nr 61 (Ośrodek Zdrowia)	57,71	I kategoria
Chlebówko nr 9 (Szkoła Podstawowa)	50	I kategoria
Nowa Dąbrowa 39	84,40	II kategoria
	44,62	II kategoria
	83,99	II kategoria
	89,13	II kategoria
	71,51	II kategoria
	76,64	II kategoria
	63,76	II kategoria
	67,81	II kategoria
	42,72	II kategoria
	34,71	II kategoria
	96,32	II kategoria
	30,18	II kategoria
Stara Dąbrowa nr 17	43,76	II kategoria
	69,56	II kategoria
	48,81	II kategoria
	109,18	II kategoria
	54,02	II kategoria
	32,72	II kategoria
Stara Dąbrowa nr 1	19	II kategoria
	51,33	I kategoria
	37,36	I kategoria
Rokicie 1	44,71	I kategoria
	25,75	III kategoria
	68,19	III kategoria
	86,04	III kategoria
	62,62	III kategoria

	89,91	III kategoria
Chlebówko 17a/2	38,22	III kategoria
Chlebówko 7	47,48	III kategoria
	49,98	III kategoria
	46,72	III kategoria
	56,98	III kategoria
	63,01	III kategoria
Rosowo 11/3	53	III kategoria
Łącznie	2172,85	I kategoria – 5 lokali II kategoria – 20 lokali III kategoria – 12 lokali

