

**UCHWAŁA NR XXXVII/269/2021
RADY GMINY MALECHOWO**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Malechowo na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1372, 1834) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 6111, 11, 1243) Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malechowo na lata 2022-2026" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Rosiński

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malechowo na lata 2022-2026

Rozdział 1 Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malechowo na lata 2022-2026, który został opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i określa potrzeby remontowe oraz wysokości wydatków z tym związane, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat tj. 2022-2026.

3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Malechowo,
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Malechowo,
- 3) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 6111, 11, 1243) ,
- 4) Zasobie mieszkaniowym Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art.2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 5) Programie - rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malechowo.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy:

Lp.	Miejscowość	Rodzaj lokalu	Pow. użytkowa lokalu socjalnego w m²	Pow. użytkowa pomieszczenia gospodarczego w m²
1.	Laski 25/1	socjalny	44,56	10,00
2.	Laski 25/2	socjalny	44,51	10,00
3.	Laski 25/3	socjalny	43,71	10,00
4.	Laski 25/4	socjalny	44,65	10,00
5.	Laski 25/5	komunalny	62,46	10,00
6.	Laski 25/6	socjalny	59,85	10,00
7.	Laski 25/7	socjalny	59,85	10,00
8.	Laski 25/8	socjalny	45,30	10,00
9.	Laski 25 /9	socjalny	44,40	10,00

10.	Laski	25/10	socjalny	29,05	10,00
11.	Laski	25/11	socjalny	29,48	10,00
12.	Laski	25/12	socjalny	29,48	10,00
13.	Malechowo 65b		komunalny związany ze stosunkiem pracy	79,00	-
14.	Sulechówko 2/2		komunalny	42,00	30,80

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny budynków
1.	Laski 25/1	dobry
2.	Laski 25/2	dobry
3.	Laski 25/3	dobry
4.	Laski 25/4	dobry
5.	Laski 25/5	dobry
6.	Laski 25/6	dobry
7.	Laski 25/7	dobry
8.	Laski 25/8	dobry
9.	Laski 25/9	dobry
10.	Laski 25/10	dobry
11.	Laski 25/11	dobry
12.	Laski 25/12	dobry
13.	Malechowo 65b	dobry
14.	Sulechówko 2/2	średni

§ 4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lata:

Rok	Prognozowana ilość lokali komunalnych	Prognozowana ilość lokali socjalnych
2022	3	11
2023	4	11
2024	4	11
2025	5	11
2026	5	11

Gmina w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy planuje podjęcie działań mających na celu przekształcenie posiadanych lokali użytkowych na mieszkalne.

§ 5. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy:

Rok	Stan dobry	Stan średni	Stan zły
2022	13	1	0
2023	13	2	0
2024	14	2	0
2025	14	2	0
2026	15	1	0

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 6. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. Podstawowe źródło finansowania remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy to dotacja gminy oraz wpływy z opłat czynszowych.

3. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rok	Bieżące remonty	Modernizacja
2022	3 000,00	20 000,00
2023	3 000,00	-
2024	4 000,00	20 000,00
2025	4 000,00	-
2026	4 000,00	-

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5

Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy obowiązują następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) za lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony,
- c) za lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

2. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, utrzymania terenu wokół budynku.

3. Najemca lokalu oprócz opłat czynszu obowiązany jest do uiszczania wszelkich opłat niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją zajmowanego lokalu mieszkalnego, tj.:

- a) za zużycie energii elektrycznej,
- b) za zużycie zimnej wody,
- c) za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- d) za odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych, (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług).

4. Do nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą również:

- a) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek;
- b) naprawa i konserwacja okien i drzwi;

- c) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- d) naprawa i konserwacja trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- e) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów;
- f) naprawa i konserwacja pieców, kominków łącznie z wymianą zużytych elementów;
- g) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;
- h) malowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów w lokalu i pomieszczeniach przynależnych do lokalu;
- i) usunięcie szkód i zniszczeń lokalu i budynku spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego.

5. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą, a wynajmującym.

6. Czynsz najmu płatny będzie w sposób i w terminie określonym w umowie najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

7. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 9. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie zachodniopomorskim.

§ 10. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 11. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego uwzględniając poniższą tabelę:

Lp.	Czynniki obniżające	Obniżka w stosunku do lokalu z pełnym wyposażeniem
1.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:	
-	Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	-10
-	Lokal bez centralnej ciepłej wody	-5
-	Lokal bez centralnego ogrzewania	-5
-	Lokal bez łazienki i wc	-5
-	Lokal bez instalacji gazowej	-5
2.	Położenie lokalu w budynku:	
-	Lokal położony na poddaszu	-10
-	Lokal położony w piwnicy	-10
3.	Położenie budynku:	
-	Budynki położone w miejscowościach przy trasie krajowej nr 6	+ 5%

4.	Ogólny stan techniczny budynku:	
-	Lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	-10
-	Lokal ze wspólną kuchnią lub łazienką	-10
-	Lokal ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego w wyniku przeprowadzonego kapitalnego remonty	+5

§ 12. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 13. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt może zastosować obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w Uchwale Nr XXXV/263/2021 Rady Gminy Malechowo z dnia 24 listopada 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malechowo w związku z art. 7 ust. 2-11 ustawy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malechowo oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 14. 1. Mieszkaniowym zasobem gminnym zarządza Wójt.

2. Lokale wynajmowane są mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy lub faktycznie zamieszkującym na terenie Gminy.

§ 15. W zakres zarządu mieszkaniowym zasobem wchodzi:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- b) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem zależności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz) ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności.
- d) prowadzenia ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- e) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków.

§ 16. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 17. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, tj. 2022-2026 są wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń gospodarczych, dofinansowanie przedsięwzięć z dochodów własnych gminy, środki unijne, inne środki.

§ 18. Mając na uwadze fakt, że istniejący system finansowania wydatków na istniejącą infrastrukturę mieszkaniową (realne wpływy z czynszów) nie pozwala na pokrycie wydatków związanych z konserwacją, bieżącymi remontami zachodzi potrzeba wskazania dodatkowych źródeł z budżetu, które pozwolą częściowo zahamować postępującą degradację majątku gminy.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne.

§ 19. Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem Gminnego Zasobu Mieszkaniowego w poszczególnych latach obowiązywania uchwały, z uwzględnieniem kosztów bieżącej eksploatacji oraz kosztów niezbędnych remontów:

Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w złotych.						
Lp.	Zakres	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	3 000,00	3 000,00	3 000,00	4 000,00	4 000,00
3.	Wydatki inwestycyjne	20 000,00	0	20 000,00	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 20. Podejmowanie działań mających na celu pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

§ 21. Wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy zasobu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w realizacji obowiązków gminy wynikających z przepisów prawa.

§ 22. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajmowanie lokali lub budynków od innych właścicieli jak również ich nabywanie i adaptacje.

§ 23. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 24. Gmina na lata 2022-2026 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 6111, 11, 1243) nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, na co najmniej 5 lat.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.