

**UCHWAŁA NR XXIV/189/2016
RADY GMINY MALECHOWO**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Malechowo na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446, 1579) 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 2016r. poz. 1610) Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malechowo na lata 2017-2021" 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.

Przewodnicząca Rady
Gminy

Jolanta Kieres

Rady Gminy Malechowo
Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malechowo na lata 2017-2020 z dnia 29 grudnia 2016 r.

Rozdział 1.

Zasady ogólne.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa: potrzeby remontowe i 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.

Rozdział 2.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy:

1. Lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Pow. użytkowa lokalu mieszkalnego w m ²	Pow. pomieszczenia gospodarczego w m ²
1.	Sulechówko 2/2	42,00	30,80
2.	Laski 25/5	62,46	10,00
3.	Malechowo 65b - lokal związany ze stosunkiem pracy.	79,00	

2. Lokale socjalne:

Lp.	Miejscowość	Pow. użytkowa lokalu socjalnego w m ²	Pow. pomieszczenia gospodarczego w m ²
1.	Laski 25/1	44,56	10,00
2.	Laski 25 /2	44,51	10,00
3.	Laski 25 /3	43,71	10,00
4.	Laski 25 /4	44,65	10,00
5.	Laski 25 /6	59,85	10,00
6.	Laski 25/7	59,85	10,00
7.	Laski 25/8	45,30	10,00
8.	Laski 25 /9	44,40	10,00
9.	Laski 25/10	29,05	10,00
10.	Laski 25/11	29,48	10,00
11.	Laski 25/12	29,48	10,00
12.	Święcianowo 18/2	62,75	54,63

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny budynków
1.	Laski 25/1-25/12	dobry - nie wymaga remontu
2.	Malechowo 65b	dobry - nie wymaga remontu
3.	Sulechówko 2/2	dobry - nie wymaga remontu
4.	Święcianowo 18/2	zły - wymaga kapitalnego remontu

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW WYNIKAJACYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 4. 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	Remonty i modernizacje
2017	2500,00
2018	2500,00
2019	2500,00
2020	2500,00
2021	2500,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, współwłasność gminy i osób fizycznych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki pieniężnej.

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

- a) za lokale mieszkalne przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony,
- b) za lokale socjalne przeznaczone do oddania w najem na czas oznaczony,
- c) za pomieszczenia gospodarcze przeznaczone do oddania w najem na czas oznaczony.

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, odbioru odpadów stałych i nieczystości ciekłych (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą 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.

§ 7. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Wójt Gminy Malechowo 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.

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

§ 9. 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.	Lokal bez centralnej ciepłej wody	- 5 %
2.	Lokal bez łazienki	- 5 %
3.	Lokal bez centralnego ogrzewania	- 5 %
4.	Lokal bez instalacji gazowej	- 5 %

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

Rozdział 6.

Zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem gminnym zarządza Wójt Gminy.

2. Lokale wynajmowane są mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie i zamieszkującym faktycznie na terenie Gminy Malechowo.

§ 12. 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.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są: wpływy z najmu: lokali mieszkalnych i socjalne oraz pomieszczeń gospodarczych, dofinansowanie przedsięwzięć z dochodów własnych gminy, środki unijne, inne środki.

§ 14. Mając na uwadze fakt, że istniejący system finansowania wydatków na istniejącą infrastrukturę mieszkaniową (realne wpływy z czynszów) 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.

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

§ 15. Podejmowanie działań mających na celu pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne.

§ 16. 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.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610) 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.