

**UCHWAŁA NR XXVI/215/2017
RADY GMINY MALECHOWO**

z dnia 28 marca 2017 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. Traci moc 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Jolanta Kieres

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malechowo na lata 2017-2021

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.

Prognozowana wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 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	
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

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

Mieszkaniowy zasób gminy w poszczególnych latach	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2017	3	12
2018	3	12
2019	5	12
2020	5	12
2021	5	12

W 2019r. planowane przejęcie budynku po posterunku policji w Malechowie na 2 lokale komunalne.

§ 5. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na poszczególne lata:

Mieszkaniowy zasób gminy w poszczególnych latach	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
	Stan dobry	Stan dobry	Stan zły	Stan zły
2017	3	11	0	1
2018	3	11	0	1
2019	3	11	2	1
2020	5	12	0	0
2021	5	12	0	0

W roku 2020 planuje się remont 2 lokali komunalnych mieszczących się w budynku po posterunku policji położonym w obrębie ewidencyjnym Malechowo oraz 1 lokalu socjalnego położonego w obrębie ewidencyjnym Święcianowo.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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	Remonty i modernizacje
2017	2500,00
2018	2500,00
2019	2500,00
2020	42500,00
2021	2500,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

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

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu.

§ 8. 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,
- 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 umywalek 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 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.

§ 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 lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego uwzględniając poniższą tabelę:

Lp.	Czynniki obniżające i podwyższające	Obniżka lub podwyższka 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 remontu	+5%

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

Rozdział 6.

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

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

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

§ 14. W zakres zarządu mieszkaniowym zasobem gminnym 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 otrzymanych dochodów i poczynionych wydatków.

§ 15. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

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

§ 17. 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 wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, wydatki inwestycyjne oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

§ 18. 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	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	2500,00	2500,00	2500,00	42500,00	2500,00
3.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	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

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

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

§ 21. 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.

§ 22. 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.

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.