

Projekt

z dnia 25 lutego 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SANTOK**

z dnia ..... 2020 r.

**2020 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Santok na lata 2020 – 2024.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182) Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Santok na lata 2020 – 2024**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Santok na lata 2020 – 2024 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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 nieruchomości wspólnych, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Santok, zgodnie ze stanem na dzień 31.12.2019 r., obejmuje 47 lokali mieszkalnych, z czego:

- 1) 38 lokali znajduje się w 22 budynkach stanowiących własność Gminy Santok,

2) 9 lokali znajduje się w 7 budynkach stanowiących współwłasność Gminy Santok (budynki wspólnot mieszkaniowych).

2. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela.

Rodzaj własności	Ilość budynków w miejscowości	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
Własność gminy	Janczewo	4	7
	Czechów	1	1
	Santok	1	1
	Lipki Wielkie	7	13
	Jastrzębnik	2	6 w tym 2 lokale pod najem socjalny
	Mąkoszyce	2	4
	Lipki Małe	1	1
	Stare Polichno	1	1
	Wawrów	2	2
	Gralewo	1	2
Własność gminy we wspólnotach mieszkaniowych	Lipki Wielkie	1	1
	Gralewo	1	1
	Wawrów	5	7
razem	29	47	2.428,64

3. W najem socjalny planuje się przeznaczyć 4 lokale.

4. W najem związany ze stosunkiem pracy przeznaczone są 4 lokale.

5. Na pomieszczenia tymczasowe planuje się przeznaczyć 3 pomieszczenia.

6. W miarę zapotrzebowania i możliwości finansowych gmin, lokale mogą zostać dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 3. Zasób lokali mieszkalnych w następnych latach programu będzie ulegał zmniejszeniu w związku z prowadzoną sprzedażą na rzecz najemców.

§ 4. Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzanie napraw bieżących i remontów. Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w należyтым stanie technicznym oraz uzasadnione inwestowanie w zasób mieszkaniowy gminy. Wszelkie remonty części wspólnych budynków będących wspólnotami zależą od decyzji tych wspólnot. Gmina ponosząc miesięczne opłaty na fundusze remontowe w wysokości uchwalonej przez wspólnoty, wywiązuje się z obowiązku utrzymania majątku w stanie niepogorszonym.

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 5. Obecny stan techniczny zasobu wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych. W gminnym zasobie znajdują się budynki przedwojenne i powojenne o niskim standardzie, a ogólny stan lokali ocenia się jako średni.

§ 6. 1. W celu poprawy warunków zamieszkania planuje się w latach 2020-2024 przeprowadzenie niezbędnych remontów i bieżących napraw mienia komunalnego.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

3. Corocznie będzie ustalany plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe gminy. Rocznie na ten cel planuje się przeznaczyć środki w wysokości do 100.000,00 zł.

4. Remonty budynków będą wykonywane w oparciu o przeprowadzane corocznie okresowe przeglądy wynikające z ustawy Prawo budowlane.

5. Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów przyjmuje się, że faktyczna wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określać będzie uchwała budżetowa na dany rok.

#### **Rozdział 4.** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Santok odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o podjęte uchwały Rady Gminy Santok.

§ 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2024:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Planowana ilość lokali do sprzedaży	4	2	2	2	2

§ 9. Powyższa prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

§ 10. Sprzedaż lokali koncentrować się będzie na budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży jest uporządkowanie struktury własności lokali, która umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 11. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale przeznaczone pod najem socjalny oraz najem związany ze stosunkiem pracy.

#### **Rozdział 5.** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 11. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalonej w drodze zarządzenia Wójta Gminy Santok.

§ 12. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzeniowa 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszony przez Wojewodę Lubuskiego w drodze obwieszczenia.

§ 13. Wysokość stawki bazowej czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

§ 14. 1. Wysokość czynszu jest ustalana z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) Lokal posiada centralne ogrzewanie – 5%
- 2) Lokal posiada łazienkę – 5%
- 3) Lokal posiada gaz ziemny – 5%
- 4) Lokal posiada kanalizację sanitarną – 5%
- 5) Położenie budynku (łatwy dostęp do infrastruktury) – 5%

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal nie posiada centralnego ogrzewania – 5%
- 2) lokal nie posiada łazienki – 5%
- 3) lokal nie podłączony do sieci kanalizacyjnej – 5%
- 4) zły stan techniczny budynku – 10%
- 5) położenie budynku (znacznie utrudniony dostęp do infrastruktury) – 5%

4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu na najem socjalny lokalu.

§ 15. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 16. Zmiana stawki czynszu, w tym jego podwyżka, może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

§ 17. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki zawarte w §14 ust. 2, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu.

§ 18. 1. Najemca lokalu komunalnego lub w przypadku najmu socjalnego może wnioskować o obniżenie czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia z tego czynszu na czas określony, jeżeli na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

2. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych Najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z Wynajmującym, pod rygorem utraty możliwości obniżenia lub zwolnienia z czynszu.

§ 19. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela.

#### **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**

§ 20. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Santok zarządza Wójt Gminy Santok.

§ 21. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) remonty i konserwacje lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

§ 22. Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządcę wybieranego przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały.

#### **Rozdział 8.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 23. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych;
- 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa;
- 2) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego;
- 3) inne środki pomocowe.

#### **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**

§ 24. 1. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od przyjętych priorytetów w zakresie remontów, oraz posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

2. Szacunkowe kwoty kosztów w kolejnych latach, które określa poniższa tabela są kosztami prognozowanymi. Wysokość kosztów w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.

Rodzaj wydatku	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.
Eksploatacja bieżąca	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Remonty ogólnobudowlane	40 000,00	50 000,00	60 000,00	70 000,00	80 000,00
Naprawy i konserwacje	6 000,00	7 000,00	8 000,00	9 000,00	10 000,00
Koszty zarządu	15 400,00	15 500,00	15 600,00	15 700,00	15800,00

nieruchomościami wspólnymi					
-------------------------------	--	--	--	--	--

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli budynku. Zakłada się, że udział gminy w kosztach związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych będzie ulegał zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych należących do gminy.

#### **Rozdział 9.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 25. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Santok to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co pozwoli na ograniczenie wydatków z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych i wynagrodzenie zarządcy;
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu;
- 4) działania wokół pozyskania nowych lokali socjalnych z uwagi na wzrost zapotrzebowania na tego rodzaju lokale, wynikający z wyroków sądowych orzekających eksmisję i prawo do lokalu socjalnego;
- 5) stopniowa racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale.

§ 26. 1. W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego.

2. W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i udostępnienia lokali w celu ich przeprowadzenia.

§ 27. Traci moc Uchwała Nr IV/27/15 Rady Gminy Santok z dnia 29 stycznia 2015 r w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Santok na lata 2015 – 2019.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Renata Nowosad**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwała Nr IV/27/15 w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmowała lata 2015 – 2019, dlatego należy podjąć uchwałę w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne lata 2020-2024.

WÓJT GMINY SANTOK

Paweł Pisarek

Sekretarz Gminy Santok

Krzysztof Korunowicz

AGATA SMOROWIŃSKA

adwokat