

UCHWAŁA NR XX/197/2020
RADY GMINY SANTOK

z dnia 11 marca 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 (tj. 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 ²
Własność gminy	Janczewo	4	7	
	Czechów	1	1	

	Santok	1	1	1.978,02
	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	450,62
	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 gminy, 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 należytym 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

§ 12. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej w drodze zarządzenia Wójta Gminy Santok.

§ 13. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzeniowa 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszony przez Wojewodę Lubuskiego w drodze obwieszczenia.

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

§ 15. 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.

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

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

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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

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

§ 22. 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.

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. 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

§ 25. 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 nieruchomościami wspólnymi	15 400,00	15 500,00	15 600,00	15 700,00	15800,00

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

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 30. 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 uchwala 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.