

UCHWAŁA NR XXXII/196/2021

RADY GMINY ŚWIERZNO

z dnia 11 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerzno na lata 2021– 2026

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Świerzno uchwala, co następuje:

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerzno na lata 2021-2026.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świerzno na lata 2021-2026.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerzno obejmuje lata 2021-2026 i określa kierunki działania Gminy Świerzno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Świerzno;
- 2) Wójt – rozumie się przez to Wójta Gminy Świerzno;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerzno na lata 2021 – 2026;
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2026

§ 4. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerzno wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych.

2. Gmina Świerzno według stanu na dzień 19 maja 2021 r. dysponuje 15 lokalami mieszkalnymi i 1 lokalem użytkowym o łącznej powierzchni użytkowej 802,82 m².

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Miejscowość położenia lokalu	Ilość lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny budynku
1	Świerzno	1	17,64 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa,	dobry

2	Będzieszewo	1	58,03 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa,	dobry
3	Będzieszewo	1	82,64 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
4	Chomino	1	44,00 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
5	Chomino	1	43,12 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
6	Chomino	1	74,65 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
7	Gostyniec	1	67,86 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
8	Gostyń	1	44,00 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
9	Gostyń	1	46,75 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
10	Krzepocin	1	47,89 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
11	Krzepocin	1	44,06 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
12	Stuchowo	1	43,77 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
13	Sulikowo	1	20,21 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
14	Sulikowo	1	72,47 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
15	Margowo	1	57,79 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry
16	Krzepocin (użytkowy)	1	37,94 m ²	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry

§ 5. 1. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2026 przedstawiona została w poniższej tabeli.

Mieszkaniowy zasób Gminy Świerzno w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy
2021 r.	16
2022 r.	16
2023 r.	16
2024 r.	16
2025 r.	16
2026 r.	16

§ 6. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

Rozdział 3.

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

§ 7. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

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

2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

3. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

§ 9. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne lata wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela:

	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Remonty i modernizacja	2 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	6 000,00 zł	6000,00 zł	6 000,00 zł

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm) oraz uchwałę Nr XXVII/165/2020 Rady Gminy Świerzno z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców stanowiących własność Gminy Świerzno i ustalenia warunków udzielania bonifikat (Dz. Urz. Woj. z 2 lutego 2021 r. poz. 518).

2. W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy dotychczasowym najemcom.

3. Prognozowaną ilość sprzedanych lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w latach 2021-2026 przedstawia tabela.

Rok	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	0	1	1	1	1	1

4. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach, określonych każdorazowo w odrębnej uchwale Rady Gminy Świerzno.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 11. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.
2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Wójt.
3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1m².
4. Czynniki podwyższające stawkę bazową:
1. centralne ogrzewanie – 20% (założone na koszt zarządcy),
 2. łazienka – 15% (założenie na koszt zarządcy),
 3. w.c. – 15% (założenie na koszt zarządcy),
5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania - opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
6. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 12. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

L.P	CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA OBNIŻENIE STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU*	% OBNIŻKI W STOSUNKU DO STAWKI BAZOWEJ
1.	Położenie lokalu na ostatniej kondygnacji budynku	5
2.	Lokale bez gazu przewodowego	10
3.	Lokale posiadające pomieszczenia kuchenne bez okien	10
4.	Lokale nie posiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego	10
5.	Lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców	10
6.	Lokale bez łazienki	20
7.	Lokale bez w.c.	20
8.	Lokale bez instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej	10
9.	Lokale bez instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej	5
10.	Stan techniczny budynku – średni i dostateczny	10

*) Na obniżenie wartości użytkowej lokalu może mieć wpływ kilka czynników jednocześnie pod warunkiem, że maksymalna wartość czynników obniżających nie przekroczy 40%.

§ 13. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021-2026 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymani zasobu mieszkaniowego.

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

§ 14. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt za pomocą Urzędu Gminy Świerżno.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt.

3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wydierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz 1740 z późn. zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.);
- 2) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzania nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz 1333 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.);
- 3) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 4) prowadzenie windykacji należności.

§ 15. W latach 2021– 2026 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- 3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 17. 1. Przewiduje się koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2021 – 2026:

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2 000,00 zł	2 500,00 zł	2 500,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 500,00 zł
2	Remonty i modernizacja	2 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	6 000,00 zł	6 000,00 zł	6 000,00 zł
3	Koszty inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0zł	0zł	0zł	0zł	0zł	0zł
5	Razem	4 000,00 zł	7 500,00 zł	7 500,00 zł	9 000,00 zł	9 000,00 zł	9 500,00 zł

2. W latach 2021-2026 nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 18. 1. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.

2. W razie braku porozumienia, co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, o którym mowa w ust. 1, Wójt może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.

3. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy polegające na zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy


Sebastian Ligenza

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały jest wynikiem realizacji ustaleń Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611), która w art. 21 ust.1 pkt.1 zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 letni okres.

Z uwagi na konieczność wypełnienia tego obowiązku, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy


Sebastian Ligenza

1. The first part of the paper is devoted to a general discussion of the problem of the existence of a solution of the system of equations (1) for arbitrary values of the parameters α and β .