



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 21 lutego 2017 r.

Poz. 404

### **UCHWAŁA NR XXX/250/2017 RADY GMINY DESZCZNO**

z dnia 13 lutego 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Deszczno w latach 2017 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy Deszczno uchwała co następuje:

**§ 1.** Rada Gminy Deszczno uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Deszczno na lata 2017-2027 stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Deszczno.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

**§ 4.** Traci moc uchwała Nr XXI/167/2016 z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Deszczno w latach 2016-2021.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Barbara Chrobak**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY DESZCZNO W LATACH 2017-2027**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Głównym celem niniejszego opracowania, zwanego dalej „Programem” jest określenie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Deszczno w latach 2017-2027 w sposób racjonalny i efektywny.

§ 2. Program swoim zakresem rzeczowym obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Deszczno w latach 2017-2027;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali;
- 4) Zasady polityki czynszowej;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Deszczno;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2027;
- 7) Wysokość wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z podziałem na koszty;
- 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.

### **I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DESZCZNO W LATACH 2017-2027**

§ 3. Na terenie Gminy Deszczno wg stanu na dzień 01.01.2017 r. znajdują się 3 lokale socjalne oraz 4 pozostałe lokale mieszkalne, które mieszczą się w 2 budynkach komunalnych stanowiących własność gminy, oraz 1 budynku, który stanowi współwłasność gminy.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Deszczno w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok 2017- 7 lokali w tym 3 lokale socjalne

2017- 7	- 3
2018- 7	- 3
2019- 7	- 3
2020- 7	- 3
2021- 7	- 3
2022- 7	- 3
2023- 7	- 3
2025- 7	- 3
2026- 7	- 3
2027- 7	- 3

W zasobie mieszkaniowym gminy 7 lokali wyposażonych jest w c.o., instalację ciepłej wody i kanalizację.

Ilość lokali odzyskiwanych systematycznie maleje w wyniku naturalnego ruchu ludności. Maksymalnie odzyskuje się 1 lokal na kilka lat.

§ 4. Dane zawarte w § 3 nie obejmują lokali zajmowanych pod lokale użytkowe, świetlice wiejskie, szkoły, ośrodki zdrowia, biblioteki i przedszkola.

§ 5. Według stanu na dzień 1 stycznia 2017 r. szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Deszczno przedstawia się następująco:

Lokale socjalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Stan techniczny	Powierzchnia	Urządzenia Techniczne
1	Deszczno ul. Lubuska 109	3	Lok.1: Dobry	20,44m <sup>2</sup>	Instalacja: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa.
			Lok.2: Dobry	15,14 m <sup>2</sup>	
			Lok.3 Dobry	37,76m <sup>2</sup>	

Pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Stan techniczny	Powierzchnia	Urządzenia Techniczne
1	Deszczno ul. Lubuska 109	2	Lok.1: niedostateczny	55,32 m <sup>2</sup>	Instalacja: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa.
			Lok.2: Dobry	38,81 m <sup>2</sup>	
2	Krasowiec 29	1	Dobry	72,00m <sup>2</sup>	Instalacja: CO, wodociągowa, elektryczna.
3	Brzozowiec	1	Dobry	43,30 m <sup>2</sup>	Instalacja: CO, wodociągowa, elektryczna.

§ 6. Gmina Deszczno nie przewiduje budowy nowych mieszkań, ani tworzenia lokali socjalnych w latach 2017-2027.

## II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 7. Z uwagi na dobry stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, żaden z lokali socjalnych oraz 2 z zasobu pozostałego nie wymaga remontu. Remontu wymaga jedynie jeden lokal mieszkalny położony w Deszcznie przy ul. Lubuskiej 109.

### Niezbędne potrzeby remontowe w budynkach komunalnych na lata 2017-2027

Zakres remontu	Ilość lokali	Rok
Wymiana instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodnej	1	2017
-	-	2018
-	-	2019
-	-	2020

-	-	2021
-	-	2022
-	-	2023
-	-	2024
-	-	2025
-	-	2026
-	-	2027

Przewidywane nakłady na prace remontowe jakie gmina planuje ponieść w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Nakłady na prace remontowe</b>	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 8. Prywatyzacja lokali mieszkaniowych w Gminie Deszczno była sukcesywnie realizowana w latach poprzednich. W latach 2017-2027 Gmina Deszczno planuje sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego.

### IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

#### Zasady ustalania stawki czynszowej

§ 9. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym

2. Stawki bazowe czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Deszczno za 1 m kw powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie zasad polityki czynszowej określonych niniejszym rozdziałem.

3. Czynsz ustalony w oparciu o zasady polityki czynszowej opłacają najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

#### Określenie czynników wpływających na obniżenie stawki czynszowej

§ 10. 1. Czynniki obniżające wartość użytkową mieszkań to w szczególności wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz pomieszczenia sanitarne ( łazienka, wc).

2. Stawki czynszu za 1 m kw. powierzchni lokali dla zasobu mieszkaniowego gminy Deszczno ustala się z uwzględnieniem następujących czynników związanych z wyposażeniem lokalu w urządzenia techniczne:

1) lokale o pełnym standardzie ( wraz z instalacjami ciepłej wody i centralnego ogrzewania) – 100 % stawki bazowej;

2) lokale wyposażone w niezbędne instalacje oraz wc lub łazienkę ( bez instalacji ciepłej wody) - 85 % stawki bazowej;

3) lokale wyposażone w wc lub łazienkę (bez instalacji ciepłej wody i centralnego ogrzewania) – 75 % stawki bazowej;

4) lokale wyposażone tylko w instalację wodno-kanalizacyjną- 60 % stawki bazowej;

5) lokale bez instalacji wodno-kanalizacyjnej- 50 % stawki bazowej;

3. Czynniki zmniejszające stawkę czynszu nie dotyczą ustalonej stawki czynszu za lokale socjalne, która nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
4. Czynsz za lokal mieszkalny stanowi iloczyn stawki czynszu oraz powierzchni użytkowej lokalu.
5. Czynniki podwyższające i zmniejszające stawki czynszu:
  - 1) w czasie trwania umowy najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu,
  - 2) czynsz najmu ulega zmniejszeniu w przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego,
  - 3) w przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego bez zgody wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 50 %,
  - 4) przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w pkt 1)-3).

#### **V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DESZCZNO**

§ 11. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Deszczno zarządzane są przez Wójta Gminy Deszczno.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów gruntowych, bieżących konserwacji powierzonych urządzeń i sieci, obsługę finansowo-księgową;
  - 2) utrzymanie w należywym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia;
  - 3) zawieranie i rozwiązywanie umów na wynajem lokali, a także inne czynności cywilno-prawne związane z dostawą energii elektrycznej i ciepłej, utrzymanie przewodów dymnych i wentylacji itp.;
3. W kolejnych latach prognoza w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami, i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie ulegnie zmianie.

#### **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2017-2027**

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne;
- 2) czynsze za lokale użytkowe;
- 3) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) budżet gminy.

#### **VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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 WSPÓŁWŁAŚCIECIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednym podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Prognozę na lata 2017-2027 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów, a także koszty modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela.

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali
2017	9655	2000	-
2018	9655	-	-
2019	9655	-	-
2020	9655	-	-
2021	9655	-	-
2022	9655	-	-
2023	9655	-	-
2024	9655	-	-
2025	9655	-	-
2026	9655	-	-
2027	9655	-	-

3. Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

4. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

5. W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków pieniężnych w budżecie Gminy Deszczno.

**VIII. 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

§ 14. 1. Gmina w latach 2017-2027 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

2. Przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego.

**IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 15. Wszystkie czynności związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym należy prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.), ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446), ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147).