



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 15 kwietnia 2022 r.

Poz. 906

UCHWAŁA NR XLIII/427/22 RADY GMINY DESZCZNO

z dnia 28 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Deszczno w latach 2022-2028.

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 2022 r., poz. 559 t.j) 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 2022 r., poz. 172 z późn.zm.) Rada Gminy Deszczno uchwala co następuje:

§ 1. Rada Gminy Deszczno uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Deszczno na lata 2022-2028 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIX/169/2020 z dnia 13 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Deszczno w latach 2020-2028.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Deszczno.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Barbara Chrobak

Załącznik
do uchwały Nr XLIII/427/22
Rady Gminy Deszczno
z dnia 28 marca 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY DESZCZNO W LATACH 2022-2028

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Głównym celem niniejszego opracowania, zwanego dalej „Programem” jest określenie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Deszczno w latach 2022-2028 w sposób racjonalny i efektywny.

§ 2. Program swoim zakresem rzeczowym obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Deszczno w latach 2022-2028;
- 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 2022-2028;
- 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 2022-2028

§ 3. Na terenie Gminy Deszczno wg stanu na dzień 01.01.2022 r. znajdują się 3 lokale socjalne oraz 2 pozostałe lokale mieszkalne, które mieszczą się w 3 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 2022- 5 lokali w tym 3 lokale socjalne

2022- 5- 3

2023- 4- 3

2025- 4- 3

2026- 4- 3

2027- 4- 3

2028- 4- 3

W zasobie mieszkaniowym gminy 5 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 2022 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	1	Dobry	38,81m ²	Instalacja: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa.
2.	Krasowiec 29	2	Dobry	30,28	Instalacja CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna

Pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Stan techniczny	Powierzchnia	Urządzenia Techniczne
1	Deszczno	1	Lok.2: Dobry	55,32 m ²	Instalacja: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa.
2	Brzozowiec	1	Dobry	43,30 m ²	Instalacja: CO, wodociągowa, elektryczna.

§ 6. Gmina Deszczno nie przewiduje budowy nowych mieszkań, ani tworzenia lokali socjalnych w latach 2022-2028.

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 żadne z zasobu pozostałego nie wymaga remontu.

Niezbędne potrzeby remontowe w budynkach komunalnych na lata 2022-2028

Zakres remontu	Ilość lokali	Rok
-	-	2022
-	-	2023
-	-	2024
-	-	2025
-	-	2026
-	-	2027
-	-	2028

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

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nakłady na prace remontowe	-	-	-	-	-	-	-

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 8. Prywatyzacja lokali mieszkaniowych w Gminie Deszczno była sukcesywnie realizowana w latach poprzednich. W latach 2022-2028 Gmina Deszczno planuje sprzedaż 2 lokali mieszkalnych.

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 gruntownych, bieżących konserwacji powierzonych urządzeń i sieci, obsługę finansowo-księgową;
- 2) utrzymanie w należytych 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 2022-2028

§ 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 2022-2028 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
2022	9655	-	-
2023	9655	-	-
2024	9655	-	-
2025	9655	-	-
2026	9655	-	-
2027	9655	-	-
2028	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 2022-2028 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

2. Przewiduje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych.

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 2022 r., poz. 172 z późn. zm.), ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 t.j), ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r, poz. 1899 z późn. zm).