



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 14 stycznia 2022 r.

Poz. 123

UCHWAŁA NR XXX/225/2021 RADY GMINY SŁOŃSK

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słońsk na lata 2022 – 2026

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.) uchwała się, co następuje

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słońsk na lata 2022 – 2026 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słońsk.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Słońsk
Lilla Burkiewicz

Załącznik
do uchwały Nr XXX/225/2021
Rady Gminy Słońsk
z dnia 29 grudnia 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słońsk na lata 2022 – 2026

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słońsk określa główne kierunki polityki mieszkaniowej gminy, biorąc pod uwagę zarówno oczekiwania członków społeczności lokalnej, jak i przewidywane, realne możliwości gminy z drugiej strony.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Łączna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Słońsk, pozostającego w zarządzie Zakładu Gospodarki Wodno-Ściekowej w Słońsku według stanu na dzień 20.12.2021r. wyniosła 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 483,49m². Średnia powierzchnia lokalu komunalnego wynosi 48,34 m².

2. Szczegółowy spis budynków i lokali komunalnych obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m2		Łącznie lokale komunalne	Ilość lokali komunalnych	Ilość pozostałych lokali	Udział gminy [%]	Stan techniczny Db – dobry Dst – dostateczny Z – zły (ważniejsze remonty)
1.	Graniczna 10	47,80		47,80	1	5	14,5	Dst (elewacja, dach, stolarka okienna)
2.	Graniczna 4	55,50		55,50	1	2	24,9	Dst(elewacj, dach, stolarka okienna)
3.	Sikorskiego 9	26,77		26,77	1	4	10	Db (dach)
4..	Sikorskiego 10	63,99	47,46	111,45	2	-	100	Db
5.	Matejki 6	32,28		32,28	1	-	100	Db (kontener)
6.	Sikorskiego 49	57,70	30,90	88,60	2	6	34	Db (elewacja, dach, rynny)
7.	Głuchowo ul. Słoneczna 45	44,19		44,19	1	-	100	Dst
8.	Jamno 21	76,90		76,90	1	-	100	Dst (stolarka okienna, elewacja)

3. Analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych i socjalnych oraz ewentualnych wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków gminy konieczne jest zapewnienie dodatkowo 3 lokali mieszkalnych, w tym przede wszystkim lokali socjalnych.

4. Planuje się tworzenie lokali socjalnych poprzez wyodrębnienie w obecnym zasobie mieszkaniowym gminy lokali o niższym standardzie.

5. Przewiduje się przekwalifikowanie części mieszkań komunalnych o najniższym standardzie w pomieszczenia tymczasowe dla osób, wobec których zapadły wyroki eksmisyjne, a nie posiadających prawa do lokalu socjalnego.

6. Planuje się, w zakresie posiadanych środków, uzupełnianie zasobu mieszkaniowego poprzez:

- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe;
- nowe budownictwo komunalne, realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa.

7. Na terenie gminy nie przewiduje się budownictwa mieszkaniowego zakładowego, ani też spółdzielczego. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Sporadycznie występuje najem lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, należących do osób prywatnych.

8. W zakresie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zasadą nadrzędną w okresie obowiązywania programu będzie utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym. Przy planowaniu i realizacji remontów nieruchomości należy się kierować w pierwszej kolejności zapobieganiem stanom zagrożeń dla życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia, a w dalszej kolejności podnoszeniem standardów mieszkaniowych.

Rozdział 2.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

2. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

3. Z uwagi na brak możliwości szybkiego nadrobienia zaległości remontowych, koniecznym jest założenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Należą do nich przede wszystkim: wymiana pokryć dachowych, remonty instalacji kominowych.

4. Poniższa tabela przedstawia analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Słonek w rozbiciu na lata objęte programem:

Rodzaj prac remontowych	2022 kwota zł	2023 kwota zł	2024 kwota zł	2025 kwota zł	2026 kwota zł
Stolarka	13 000,00	15 000,00	15 000,00	10 000,00	10 000,00
Ogólnobudowlane	25 000,00	25 000,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00
Zduńskie	10 500,00	10 000,00	7 000,00	4 000,00	6 000,00
Dekarskie	90 000,00	16 000,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00
Razem:	138 500,00	66 000,00	62 000,00	44 000,00	46 000,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 – 2026

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, uchwały Rady Gminy Słońsk nr XII/85/2000 z dnia 28 marca 2000r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Słońsk, oraz na podstawie każdorazowo podejmowanych uchwał rady gminy, wyrażających zgodę na sprzedaż danego lokalu.

2. Sprzedaż lokali na rzecz ich najemców odbywa się bezprzetargowo na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikat do wysokości 95% wartości lokalu mieszkalnego. W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczane będą lokale w budynkach, w których gmina ma współudział.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- a) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- b) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty lokali,

4. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Słońsk może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych, zgodnie ze złożonymi wnioskami.

5. Sprzedaż lokali nie przyniesie wymiernych efektów finansowych dla budżetu gminy, ale zmniejszenie udziału Gminy w budynkach spowoduje, że w najbliższych latach nie będą wydatkowane kwoty na pokrycie udziału Gminy w bieżącym utrzymaniu i konserwacji nieruchomości, na fundusz remontowy oraz remonty lokali mieszkalnych.

6. W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczony się lokale mieszkalne stanowiące udział we wspólnotach mieszkaniowych, z uwagi na problemy w zarządzaniu wspólnotą.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców, koszty dostaw energii elektrycznej do części wspólnych budynków.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu: energii, gazu, wody, odprowadzenie ścieków i nieczystości stałych.

3. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubuskim w IV kwartale 2021 r. wynosi 4.927,00 zł, natomiast 3% tego wskaźnika wynosi 147,81zł. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu Cywilnego podwyżka czynszu, w wyniku której, wysokość czynszu, albo innych opłat za używanie lokalu, w skali roku przekroczy, albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić jedynie w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ustawie.

4. Kształtowanie systemu polityki czynszowej jest ważnym zagadnieniem. Wpływy z czynszów powinny stać się podstawowym źródłem pokrycia kosztów związanych z jej prowadzeniem, na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym przy uwzględnieniu możliwości finansowych najemców lokali mieszkalnych. Obecny niski poziom czynszów nie pokrywa kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. W związku z tym planuje się systematyczne podnoszenie czynszów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto minimalny wzrost opłat czynszowych winien odpowiadać poziomowi przekraczającemu średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zakłada się wzrost opłat czynszowych do 20 % rocznie, powiększony o wskaźnik inflacji w danym roku.

5. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową oraz czynniki podwyższające, bądź obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- budynek jednorodzinny wolnostojący o **20%**
- nowe lokale pozyskane w wyniku budowy, adaptacji, remontu kapitalnego po 2003r. o **40%**
- mieszkania powyżej 80 m² o **40%**

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- mieszkanie z ciemną kuchnią o **10%**
- mieszkanie bez w.c. i łazienki o **10%**

3) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6.1) Wynajmujący w czasie trwania stosunku najmu może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

6.2) Stawka czynszu dla danego lokalu nie ulega zmianie, jeżeli najemca po uzyskaniu zgody od wynajmującego i na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń.

7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Słońsk są wynajmowane na zasadach określonych w uchwale nr V/38/07 Rady Gminy Słońsk z dnia 27 lutego 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.***Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach***

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słońsk zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Wodno-Ściekowej w Słońsku.

2. Zarządzanie majątkiem obejmuje w szczególności: utrzymywanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym: planowanie i prowadzenie bieżących napraw, modernizacji i remontów, zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem, obsługę finansowoksięgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego określone w umowie cywilno-prawnej.

3. W następnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, zarządzają także prywatne podmioty.

Rozdział 6.***Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach***

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w okresie programowania będą:

- 1) wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z tytułu najmu i dzierżaw lokali użytkowych,
- 3) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- 4) dotacje z budżetu gminy,
- 5) fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych,
- 6) dofinansowanie przedsięwzięć z programów wspierających budownictwo socjalne i komunalne.

2. W okresie obowiązywania programu zakłada się systematyczny wzrost wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Słońsk wraz ze wzrostem stawki bazowej czynszu. Wzrost stawki bazowej powinien kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy przynajmniej w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 7.***Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów***

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz za inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku.

2. Wydatki inwestycyjne obejmują tworzenie nowych lokali mieszkalnych poprzez budowę, remont i adaptowanie pomieszczeń budynków.

Planowane wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach 2022-2026 prezentuje poniższa tabela:

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj kosztu</i>	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty remontów i bieżącej eksploatacji	50 000,00 zł	40 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł
2.	Koszty modernizacji lokali	70 000,00 zł	8 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	20 000,00 zł
3.	Wydatki inwestycyjne	10 000,00zł	150 000,00zł	150 000,00zł	30 000,00zł	30 000,00 zł

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słońsk przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- a) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitalnych w lokalu dotychczas zajmowanym,
- b) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki,
- c) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

3. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.

4. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych w mieszkaniowym zasobie gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie lokali o wyższym standardzie w celu pozyskania lokali socjalnych,
- 2) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy przez pozyskiwanie i adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej.