



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 04.01.2023 r.

Poz. 46

### UCHWAŁA NR XLIX/362/22 RADY GMINY RZECZENICA

z dnia 16 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczenica na lata 2023-2027”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2022 r. poz. 559 ze zmianami ) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zmianami).

#### **Rada Gminy Rzeczenica uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rzeczenica na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do mniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczenica.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Rzeczenica

**Krzysztof Szadzewicz**

Załącznik do uchwały Nr XLIX/362/22

Rady Gminy Rzeczenica

z dnia 16 grudnia 2022 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczenica na lata 2023-2027**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach;
- c) planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczenica;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- e) 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;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) wysokość wydatków w kolejnych latach,
- h) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Podstawa prawna opracowania: Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zmianami).

### **Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rzeczenica objęty programem tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących własność Gminy Rzeczenica i wspólnot mieszkaniowych.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy Gminy Rzeczenica stanowi 20 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokali w ramach najmu socjalnego i 18 lokali mieszkalnych z których 3 są w zarządzie zewnętrznym.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczenica przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa ( m <sup>2</sup> )	Rodzaj lokalu	Stan budynków/ lokalu
1.	Brzezie ul. Koszalińska 65C/5	51,30	mieszkalny	dobry
2.	Brzezie ul. Koszalińska 31	47,28	mieszkalny	dobry
3.	Brzezie ul. Koszalińska 38/1	81,98	mieszkalny	dostateczny
4.	Brzezie ul. Wojska Polskiego 12/ 1	133,63	mieszkalny	dobry
5.	Rzeczenica ul. Człuchowska 10/4	26,39	mieszkalny	dobry
6.	Rzeczenica Lestnica 17/2	53,00	mieszkalny	dostateczny
7.	Międzybórz 15	71,03	mieszkalny	dostateczny
8.	Międzybórz 8	43,00	mieszkalny	dostateczny
9.	Międzybórz 18/2	70,18	mieszkalny	dobry
10.	Międzybórz 87/2	65,78	mieszkalny	dobry
11.	Międzybórz 87/5	45,87	mieszkalny	dobry
12.	Międzybórz 87/7	52,26	mieszkalny	dobry
13.	Przeręba 2/3	93,10	mieszkalny	dobry

14.	Pieniężnica 39/2	54,90	mieszkalny	dobry
15.	Pieniężnica 41/3	54,90	mieszkalny	dobry
16.	Gwieździn 76/1	58,30	mieszkalny	dobry
17.	Gwieździn 76/2	32,30	mieszkalny	dobry
18.	Gwieździn 76/3	49,70	mieszkalny	dobry
19.	Rzeczennica ul. Człuchowska 10/7	24,97	socjalny	dobry
20.	Olszanowo 3/3	69,48	socjalny	dobry

4. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

w wypadkach przewidzianych w ustawie gmina zapewnia lokale mieszkalne i lokale

w ramach najmu socjalnego dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości i pozyskania mieszkań

z innych źródeł. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne, realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa,
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, powierzchni po lokalach użytkowych i użyteczności publicznych) na lokale mieszkalne i socjalne,
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
- 4) przejęcie budynków i lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2021 r.poz.1899 ze zmianami) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego, przy założeniu sprzedaży w trybie bezprzetargowym wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku gdy umowa została zawarta na czas nieoznaczony i najemca nie posiada zaległości w opłatach za lokal mieszkalny.

6. Należy spodziewać się zapotrzebowania na lokale socjalne. Szacuje się, że w latach 2023-2027 zapotrzebowanie na lokale socjalne wyniesie 2 rocznie.

Stan ten może wynikać nie tylko z rosnącego zubożenia części mieszkańców Gminy, ale przyjętych rozwiązań prawnych. Przewiduje się, że w przyszłości z roszczeniami odszkodowawczymi wobec gminy mogą występować właściciele mieszkań, wobec których gmina nie wywiąże się z obowiązku dostarczenia uprawnionym lokalu socjalnego.

7. W celu prawidłowej i skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie,

a których celem jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

8. Przewidywana ilość i powierzchnia użytkowa lokali w poszczególnych latach przedstawia się jak niżej:

L.p.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Ilość lokali mieszkalnych	18	26	25	25	25
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	1068,88	1601,76	1508,66	1508,66	1508,66
3.	Ilość lokali w ramach najmu socjalnego	2	2	2	2	2
4.	Powierzchnia w ramach najmu socjalnego	94,45	94,45	94,45	94,45	94,45
5.	Ilość sprzedanych lokali	0	0	1	0	0
6.	Ilość utworzonych nowych lokali	0	8	0	0	0

	mieszkalnych					
7.	Ilość utworzonych nowych lokali w ramach najmu socjalnego	0	0	0	0	0

### Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Stan techniczny budynków zarządzanych przez gminę Rzeczenica jest zróżnicowany w zależności od wieku, konstrukcji i standardu. Starsze budynki, ze względu na wiek

i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnych zakresie. Najczęściej spotykanym problem jest brak izolacji poziomych i pionowych, nieszczelność pokryć dachowych, nieszczelność okien i drzwi.

2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczenica z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej działań zaplanowanych w latach 2023 – 2027.

I.p.	Adres	Zakres prac remontowych	Planowany termin realizacji
1.	Międzybórz 8	Naprawa pokrycia dachowego, naprawa kominów, wykonanie obróbek blacharskich, montaż rynien i rur spustowych	2023
2.	Przeręba 2	Naprawa komina i obróbek blacharskich.	2023-2024
3.	Rzeczenica Człuchowska 10	Uzupełnienie brakującej elewacji i tynków wykonanie obróbek blacharskich rynien i rur spustowych	2024
4.	Brzezie ul. Koszalińska 38	Naprawa pokrycia dachowego, wykonanie obróbek blacharskich, montaż rynien i rur spustowych.	2025
5.	Rzeczenica wybudowanie 17/2,	Naprawa pokrycia dachowego, naprawa kominów, wykonanie obróbek blacharskich, montaż rynien i rur spustowych.	2026-2027

3. Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji.

W przypadku braku środków remonty nie będą prowadzone. Gmina posiada 3 lokale

w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a tym samym ponosi koszty związane z opłatami na fundusz remontowy z którego pokrywane są remonty części wspólnych.

4. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczne instalacje elektryczne, itp.,
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 3) zapewnienie użytkownika budynku i znajdujących się w nim lokali oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

W dużej mierze stan techniczny budynków wynika z zaawansowanego wieku jak również wskutek wieloletniej eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne do realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogłyby być zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

6. Powyższy zakres robót nieuwzględniający wykonania w całości występujących potrzeb uzależniony jest od posiadanych i możliwych do uzyskania środków finansowych. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.

7. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest Wójt Gminy Rzeczenica, zarządca lub administrator budynków. W przypadku braku środków remonty nie będą prowadzone.

8. Konieczne jest również wykonywanie remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina ma swój udział. Remonty te wykonywane są w ramach zgromadzonego Funduszu Remontowego, który tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich współwłaścicieli według uchwalonych stawek oraz udziałów przypadających na każdego właściciela w nieruchomości wspólnej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczenica planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Rzeczenica w latach 2023-2027 około 1 lokalu, tym nie mniej faktyczna ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży

w kolejnych latach wynikać będzie z podjętych Uchwał Rady Gminy Rzeczenica.

- 1) pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony. Najemcy otrzymywać będą pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz ofertę nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku;
- 2) w razie nie złożenia wniosku o nabycie lokalu w wyznaczonym terminie, Wójta Gminy Rzeczenica może lokal przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczenica odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy

o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Rzeczenica.

3. Sprzedaży podlegają budynki i lokale mieszkalne w zasobach komunalnych gminy

z wyłączeniem lokali socjalnych i lokali zadłużonych.

4. Gmina Rzeczenica może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

5. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców mogą być stosowane bonifikaty.

6. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Rzeczenica może nastąpić sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§ 5. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkalnego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczenica wynikające

z niniejszego programu.

2. Czynsz najmu winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

3. Stawka czynszu najmu powinna zapewnić pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu w tym:

podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, opłaty publiczno-prawne i inne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

4. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu

w latach 2023– 2027, które zapewniałyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego a wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniały również pozyskanie środków na remonty.

5. Opłaty związane z dostawą wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych rozliczane mogą być bezpośrednio pomiędzy najemcą a dostawcą tych mediów i usług. Ponadto rozliczenie może być dokonywane przez Wynajmującego za dostarczenie ciepłej wody i ogrzewania z kotłowni wspólnej wyliczonej na podstawie kalkulacji kosztów centralnego ogrzewania sporządzanego na koniec roku kalendarzowego.

§ 6. Z uwagi na niską stawkę bazową czynszu wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty. Planuje się ją zwiększać w kolejnych latach poprzez podniesienie stawki bazowej.

1) ustanawia się stawkę bazową czynszu na kwotę 3,50 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,

w kolejnych latach obowiązywania mniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową,

2) stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustalać będzie Wójt Gminy Rzeczenica z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia,

3) stawka czynszu wzrastać może stopniowo na podstawie Zarządzenia Wójta Rzeczenica. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczenica za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Rzeczenica w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, stosując się do wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

§ 7. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i za tymczasowe pomieszczenia – ustala Wójt Gminy Rzeczenica z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych:

1) stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2) stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie,

3) Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz, w oparciu o wysokość odtworzeniową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, wyliczona przy zastosowaniu wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na terenie województwa, ogłaszanego przez Wojewodę Pomorskiego.

**§ 8. 1.** Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające lub podwyższające jego wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie w pełnym standardzie wyposażone w centralne ogrzewanie z łazienką, WC i ciepłą wodą – nie ulega obniżeniu,
- 2) mieszkanie w pełnym standardzie bez ciepłej wody – ulega obniżeniu o 2%,
- 3) mieszkanie z łazienką, WC - bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody – ulega obniżeniu o 5 %,
- 4) mieszkanie tylko z WC lub łazienką – ulega obniżeniu o 10%,
- 5) mieszkanie tylko z instalacją wodno – kanalizacyjną – ulega obniżeniu o 15 %,
- 6) mieszkanie bez instalacji wodno kanalizacyjnej o najniższym standardzie - ulega obniżeniu o 25%.

3. Miesięczną stawkę czynszu obniża się do 25%

- a) w budynkach usytuowanych w znacznej odległości od zwartej zabudowy miejscowości i siedlisk,
- b) w budynkach o dużym stopniu zużycia technicznego, dawno nie remontowanych.

Obniżki określone w podp. a i b łącznie nie mogą przekroczyć 25 % miesięcznej stawki.

**§ 9.** Należy ponadto ustalić, że budynki o bardzo złym stanie technicznym wymagające kapitalnego remontu, na które gmina nie ponosiła żadnych kosztów związanych z remontem czy też utrzymanie

w należyтым stanie technicznych, mogą być zwolnione z czynszu w zamian za doprowadzenie lokalu mieszkalnego do należytego stanu technicznego. Wójt Gminy ma prawo do odstąpienia z czynszu

w zamian za przystąpienie najemcy do wykonania niezbędnych prac remontowych umożliwiających bezpieczne dalsze korzystanie z lokalu.

**§ 10.** W czasie trwania umowy, zmiany wysokości stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy Rzeczenica

w drodze zarządzenia.

**§ 11.** Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających

z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie

w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody Wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

**§ 12.** Polityka czynszowa ma również zastosowanie do budynków gospodarczych:

- szopy, stodoły i inne budynki o konstrukcji drewnianej – zwolnione z czynszu
- budynki gospodarczo-garażowe i garaże murowane – czynsz w wysokości 1,50 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie.

Czynsz będzie naliczony od powierzchni użytkowanej z zastrzeżeniem, że w budynkach tych nie jest prowadzona działalność gospodarcza. W przypadku prowadzenia działalności czynsz ulega podwyższeniu o 300% stawki od powierzchni zajętej pod prowadzoną działalność gospodarczą

i dodatkowo zostanie naliczony podatek od prowadzonej działalności.

**§ 13.** Do powierzchni użytkowej mieszkania nie wlicza się - balkonu, tarasu, loggii, antresoli, szaf

i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału - zgodnie z art. 2 pkt. 7 wyżej powołanej ustawy.

**§ 14. 1.** W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący zmieni stawkę bazową, jeżeli

w lokalu dokona ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia miesiąca narastająco po dokonaniu ulepszeń.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.

3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w pkt 1 i 2 powinien być sporządzony protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę czynszu.

**§ 15.1.** Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu 100 % za każdy m<sup>2</sup>, w której działalność ta jest prowadzona.

2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

## **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.**

**§ 16.1.** Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Rzeczenica.

2. Czynności zarządzania zasobem mieszkaniowym w granicach ustalonych przez Wójta Gminy mogą być powierzone podmiotom utworzonym w tym celu przez gminę, z możliwością zlecenia firmom zewnętrznym możliwych do wyodrębnienia jednolitych rodzajowo i specjalistycznych czynności

z zakresu obsługi nieruchomości.

3. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Rzeczenica obejmuje zasób mieszkaniowy oraz obowiązki gminy jako właściciela niewyodrębnionych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Zarządzanie polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości, lokali i części wspólnych prowadzenie spraw związanych z najmem lokali,
- 4) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne,
- 5) naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne,
- 6) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- 7) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług,
- 8) dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
- 9) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami położonymi w budynkach będących współwłasnością gminy i byłych najemców,
- 10) przyjmowanie, ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 11) prowadzenie imiennych kartotek najemcy w zakresie naliczanego czynszu lub opłat oraz dokonywania wpłat jak również występujących zaległości i nadpłat,
- 12) przyjmowanie wpłat od najemców,
- 13) podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji,
- 14) prowadzenie kontroli administrowanych lokali w zakresie ewentualnych pustostanów,

- 15) prowadzenie i aktualizowanie ewidencji lokali z uwzględnieniem powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych oraz prowadzenie teczek czy kartotek powierzchni budynków,
- 16) sporządzanie sprawozdań w zakresie gospodarki lokalowej i współpraca z Głównym Urzędem Statystycznym,
- 17) nadzór nad stanem technicznym budynków w częściach wspólnych przez kontrolę w zakresie przepisów ustawy o własności lokali i mieniem właściciela nad czynnościami zarządcy wspólnot mieszkaniowych w zakresie utrzymania stanu technicznego części wspólnych,
- 18) usuwanie awarii w zakresie obciążającym właściciela,
- 19) sporządzenie zestawienia robót remontowych lokali przekraczających czynności konserwacji oraz ocena pożądanego remontu,
- 20) współpraca z zarządcami sprawującymi zarząd wspólnotami mieszkaniowymi i zawieranie nowych umów.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 17. 1. W latach 2023- 2027 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów,
- 3) środki pozyskane z innych źródeł.

2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowe ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli, utworzonego w ramach regulaminu wspólnoty mieszkaniowej.

Fundusz remontowy wspólnoty może być utworzony po podjęciu uchwały współwłaścicieli i określeniu potrzeb remontowych.

3. Koszty ewentualnej budowy nowego budynku lub modernizacja budynku użytkowego na lokal mieszkalny będzie finansowana z budżetu gminy, ewentualnie z udziałem pozyskaniem dotacji celowej z budżetu Państwa lub zasięgnięciu na ten cel kredytu. Pozostałe środki i wysokość dotacji w poszczególnych latach będzie dostosowana do możliwości finansowych gminy.

§ 18. Czynsz może być obniżony przez wynajmującego na lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek najemcy, o ile dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy poziomu określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach**

§ 19. Planowane wydatki w kolejnych latach ze środków uzyskanych z czynszów nie są wystarczające na pokrycie potrzeb związanych z planowaniem kapitalnych remontów i utrzymaniem lokali, dlatego planuje się podniesienie stawki bazowej czynszu.

§ 20. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z wykwaterowaniem lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Przedstawione poniżej potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy na lata 2023-2027 obejmuje wykonanie prac remontowych zapewniających utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym. Działania takie pozwolą na zapewnienie bezpieczeństwa osobom w nich zamieszkującym, a poza tym przyczynią się do zminimalizowania procesu dalszej ich degradacji.

L.p.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	8,000	8,000	8,000	7,000	7,000
2.	Koszty remontów	15,000	10,000	10,000	16,000	12,000
4.	Wpłaty na fundusz remontowy	1,967	1,967	1,967	1,967	1,967
	Razem:	24,967	19,967	19,967	24,967	20,967

### **Rozdział 9.**

#### **Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczenica**

§ 21. 1. Innymi działaniami gminy mającymi na celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego poprzez przygotowanie terenów budowlanych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę (drogi, sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna),
- 3) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących,
- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 5) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 6) najemca według zasad określonych odrębną uchwałą może korzystać z ulg i bonifikat przy zakupie zajmowanego przez siebie lokalu bądź budynku,
- 7) na wniosek najemcy może być dokonana zamiana zajmowanego lokalu na lokal mniejszy bądź o niższym standardzie technicznym,
- 8) dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby bądź rodziny, które nie są w stanie ponosić kosztów ich utrzymania, na lokale mniejsze lub o niższym standardzie.
- 9) pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.