



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 7 listopada 2016 r.

Poz. 4203

UCHWAŁA NR XVII/101/2016 RADY MIEJSKIEJ W MASZEWIE

z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2016 - 2020

Na podstawie 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 2016 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8.) Rada Miejska w Maszewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Maszewo na lata 2016 - 2020 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Maszewo w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) zasady polityki czynszowej; oraz warunki obniżania czynszu;
- 4) 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;
- 5) planowaną sprzedaż lokali;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycyjne.

Rozdział 2 **Wyjaśnienie pojęć**

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie**– należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy**– należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Maszewo;
- 3) **wynajmującym**– należy przez to rozumieć Gminę Maszewo;
- 4) **dochodzie**– należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

- 5) **trudnych warunkach mieszkaniowych**- należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną uprawnioną do przebywania w tym lokalu osobę przypada mniej niż:
- 5 m² powierzchni pokoi w wieloosobowym gospodarstwie,
 - 12 m² powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie.

Rozdział 3

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Maszewo w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Maszewo wchodzi lokale mieszkalne komunalne i socjalne.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31.12.2015r. składał się z 77 budynków, w których znajduje się 179 lokali mieszkalnych, o powierzchni użytkowej 7643,37 m², w tym 24 lokale socjalne o łącznej powierzchni 383,20 m² co dalej dzieli się na:

- Miasto – 129 lokali o łącznej powierzchni 5292,74 m²
- Wieś – 50 lokali o łącznej powierzchni 2350,63 m²

3. Zestawienie budynków i lokali w Gminie Maszewo przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie lokali w zasobie Gminy Maszewo:

LOKALIZACJA	ILOŚĆ BUDYNKÓW	ILOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA LOKALI (m ²)
Miasto	52	129	5 292,74
Wieś	25	50	2 350,63
Ogółem	77	179	7 643,37

§ 4. 1. Przewiduje się, że wskutek planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, zasób mieszkaniowy gminy ulegnie zmniejszeniu. Ilość lokali socjalnych nie ulegnie zmianie.

2. Prognozuje się, że wskutek realizacji planu remontów i modernizacji stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Maszewo ulegnie poprawie.

Rozdział 4

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

§ 5. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynku,
- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 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 gaz, wodę, energią cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
- utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplej i wody.

§ 6. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali zasobu Gminy Maszewo sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów. Analiza wskazuje potrzebę wykonania w latach 2016-2020:

- wymiany lub naprawy pokryć dachowych,
- naprawy elewacji lub uzupełnienie tynków,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- przebudowy pieców kaflowych,
- wymiany instalacji elektrycznych,
- wymiany instalacji wodno- kanalizacyjnych,
- budowy szamb na nieczystości płynne.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale mieszkalne ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 według czynników zawartych w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Zestawienie czynników wpływających na stawkę bazową czynszu:

Lp.	CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA STAWKĘ BAZOWĄ CZYNSZU	STAWKA [%]
I. Czynniki podwyższające		
1.	Za łazienkę	25
2.	Za ubikację	25
II. Czynniki obniżające		
1.	Za budynek przeznaczony do kapitalnego remontu	30
2.	Za pomieszczenie kuchenne bez okna	10
3.	Położenie budynku na terenie wiejskim	10
4.	Położenie lokalu na czwartej lub wyższej kondygnacji	10

3. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Maszewo.

4. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Burmistrz Gminy.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z ust. 2.

§ 8. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych nie mają zastosowania dla lokali socjalnych.

§ 9. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Maszewa nie częściej niż jeden raz w roku. Podwyższenie czynszu następuje na wniosek Zarządcy.

§ 10. Nie przewiduje się możliwości obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu Gminy Maszewo

§ 11. 1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Maszewo zarządza Zakład Komunalny w Maszewie.

2. Podstawą zarządzania zasobem Gminy Maszewo jest przekazanie w administrowanie Zakładowi Komunalnemu w Maszewie.

3. Zarządca jest szczególnie zobowiązany do:

- 1) utrzymywania przedmiotu administrowania w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu administrowania, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania.
- 2) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym i użytkowym zasobem Gminy Maszewo uchwalonych przez Radę Miejską,
- 3) ubezpieczenia budynków będących przedmiotem administrowania a także zawarcia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone z winy administrującego osobom trzecim,
- 4) ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe z jego winy w przedmiocie administrowania,
- 5) współpracowania z właściwymi przedmiotowo komórkami Urzędu Miejskiego w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami i ewidencji ludności.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 12. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływ z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej,
- 2) kredyty komercyjne, dotacje, pożyczki.

Rozdział 8

Planowana sprzedaż lokali.

§ 13. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa uchwała Rady Miejskiej Nr XII/99/08 z dnia 28 marca 2008 r.

2. Przewidywana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Maszewo w poszczególnych latach obowiązywania uchwały przedstawiona jest w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

2016	2017	2018	2019	2020
10	10	9	9	9

3. W latach 2016 – 2020 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

Rozdział 9

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 14. Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem Gminnego Zasobu Mieszkaniowego w poszczególnych latach obowiązywania uchwały, z uwzględnieniem kosztów bieżącej eksploatacji oraz kosztów niezbędnych remontów przedstawiona została w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

PRZEWIDYWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO [ZŁ]						
Lp.	ZAKRES	2016	2017	2018	2019	2020
1	KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI	85 000	90 000	90 000	95 000	95 000
2	KOSZTY REMONTÓW	100 000	100 000	100 000	120 000	120 000
3	KOSZTY MODERNIZACJI	0	0	0	0	0
4	WYDATKI INWESTYCYJNE	0	0	0	0	0
5	KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI	40 000	45 000	45 000	50 000	50 000
	OGÓLEM	225 000	235 000	235 000	265 000	265 000

Rozdział 10

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 15. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 16. 1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady.

2. Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),

3. Osobą, z którą lokal ma być zamieniany może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika.

§ 17. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego.

§ 18. Wykonywanie uchwały powierza się Burmistrzowi Maszewa.

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

Przewodniczący Rady

Henryk Kozakowski