



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia środa, 7 grudnia 2022 r.

Poz. 5498

UCHWAŁA NR L/297/2022 RADY GMINY WIERZCHOWO

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2023 - 2027

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 2022 r. poz. 172, z późn. zm.) Rada Gminy Wierzchowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wierzchowo na lata 2023 - 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Mikulec

Załącznik do uchwały Nr L/297/2022

Rady Gminy Wierzychowo

z dnia 29 listopada 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WIERZCHOWO na lata 2023- 2027**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzychowo na lata 2023-2027 ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Wierzychowo oraz ustalić sposób działania samorządu w zakresie polityki mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Wierzychowo.

Rozdział 1.**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2023-2027**

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wierzychowo stanowi 7 budynków mieszkalnych z 13 lokalami mieszkalnymi, z czego w miejscowości Będolino znajduje się 1 lokal mieszkalny, w Osieku Drawskim 1 lokal mieszkalny, w Świerczynie 1 lokal mieszkalny i w Wierzychowie 10 lokali mieszkalnych.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 828,23 m².

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Wierzychowo obejmuje:

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa i położenie budynku, wyszczególnienie lokali	Pow. użyt. w m ²	Wypozażeni e techniczne lokalu	Stan techniczny lokalu	Potrzeby i zakres wykonania remontu	Kwalifikacja lokalu
1.	Będolino lokal 3/3	64,10	woda, wc z łazienką, kanalizacja, energia elektr.	średni	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
2	Osiek Drawski lokal 1/1	55,45	woda, kanalizacja, energia elektr., wc z łazienką,	średni	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
3.	Świerczyna 97	49,10	woda, kanalizacja, energia elektr., wc z łazienką,	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminy
4.	Wierzychowo ul. Długa 62 lokal nr 1	42,33	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminy
5.	Wierzychowo ul. Długa 62 lokal nr 2	46	woda, kanalizacja, energia	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminy

			elektryczna, wc z łazienką			
6.	Wierzchowo lokal 4/1, Plac Orla Białego	65,40	woda, gaz, kanalizacja, energia elektr., wc z łazienką,	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
7.	Wierzchowo ul. Wojska Polskiego 18 lokal nr 2	75,68	woda, wc z łazienką, energia elektryczna, kanalizacja	średni	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
8.	Wierzchowo ul. Długa 58 lokal nr 2	81,70	woda, wc z łazienką, energia elektryczna, kanalizacja	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
9.	Wierzchowo ul. Długa 58 lokal nr 3	67,90	woda, wc z łazienką, energia elektryczna, kanalizacja	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
10.	Wierzchowo ul. Długa 58 lokal nr 4	69,20	woda, wc z łazienką, energia elektryczna, kanalizacja	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
11.	Wierzchowo ul. Długa 58 lokal nr 5	68,90	woda, wc z łazienką, energia elektryczna, kanalizacja	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
12.	Wierzchowo ul. Długa 32 lokal nr 1A	59,96	do remontu	niedostateczny	planowany	mieszkaniowy zasób gminy
13.	Wierzchowo ul. Długa 32 lokal nr 1B	82,51	do remontu	niedostateczny	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminy

§ 2. 1. Respektując prawa najemców lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzchowo, do pierwszeństwa w nabywaniu tych lokali na własność, zagwarantowanego im na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.), Gmina Wierzchowo dążyć będzie do:

- 1) pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, w tym przeznaczonych do zawierania umów najmu socjalnego w drodze:
 - a) adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
 - b) w drodze umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują;
- 2) zachowania w należytym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych, w tym przeznaczonych do zawierania umów najmu socjalnego, będących w posiadaniu Gminy Wierzchowo w drodze remontów i modernizacji.

2. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzychowo.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 3. 1. W okresie obowiązywania Programu, nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją, mających na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności sprawy związane z instalacją elektryczną, odgromową oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Wierzychowo będzie możliwe, o ile podjęte zostaną uchwały wspólnot mieszkaniowych o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

4. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2

Zakres robót	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Drobne roboty remontowe (murarskie, blacharskie, uszczelnianie kominów, wymiana rynien)	25 000,00 zł	25 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 4. 1. Sprzedaż lokali objętych umowami najmu realizowana będzie na podstawie zasad określonych w uchwale Rady Gminy Wierzychowo, pozostałych lokali w przetargu.

2. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności.

3. Przewiduje się, że stan lokali z zasobów mieszkaniowych zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w poszczególnych latach, co obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

Rok	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	1	1	1	1	1

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wierzychowo.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Wierzychowo w swoim zarządzeniu określając jednocześnie czynniki obniżające stawkę.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu oraz odbiór ścieków i nieczystości stałych.

4. Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskane środki na remonty.

§ 6. 1. Ustalona stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podlega zmniejszeniu :

- a) za lokale położone w budynku o złym stanie technicznym – 10%;
- b) za brak c.o. w lokalu – 10%;
- c) za brak w.c. w budynku – 10%.

2. Podwyższanie czynszu planuje się dokonywać nie częściej niż co 12 miesięcy.

Rozdział 5.

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

§ 7. Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Wierzchowo wykonuje Wójt Gminy Wierzchowo.

§ 8. 1. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniami lub zniszczeniami a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieranie umów najmu;
 - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców;
 - c) windykacja należności;
- 3) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.

2. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1. wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- 2. środki wydzielone z budżetu gminy.

Tabela nr 4 Przewidywane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródło wpływów w zł	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Czynsz mieszkaniowy	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Czynsze za lokale użytkowe	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Razem	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00

Rozdział 7.**WYSOKOŚĆ KOSZTÓW 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 WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.**

§ 10. 1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań, zostaną uzyskane przez to dodatkowe dochody. Po dokonanej sprzedaży zmniejszy się ilość obiektów planowanych do remontu.

2. Przewiduje się wydatki inwestycyjne takie jak: remonty dachów, elewacji, remonty bieżące oraz w budynkach, gdzie Gmina Wierzchowo ma swój udział.

3. Planowane wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027 na bieżącą eksploatację i remont wykazane w tabeli nr 5:

Tabela nr 5

Lata objęte projektem w zł	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	25 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
Koszty remontów	2 000,00	25 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00

4. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, bieżące czyszczenie przewodów kominowych

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 11. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem Gminy Wierzchowo, a w szczególności do:

- 1) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).

2. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy Wierzchowo przedłoży Radzie Gminy Wierzchowo propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2023-2027.