



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 8 maja 2023 r.

Poz. 2908

UCHWAŁA NR LII/280/2023 RADY GMINY MARIANOWO

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Marianowo na lata 2023 - 2027

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Marianowo na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marianowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy Marianowo

Mateusz Ruciński

Załącznik do uchwały Nr LII/280/2023
Rady Gminy Marianowo
z dnia 28 kwietnia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MARIANOWO NA LATA 2023 – 2027

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marianowo na lata 2023 – 2027, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marianowo, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Marianowo;

3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Marianowo;

4) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

§ 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich, jak i budynki będące w całości własnością Gminy.

2. Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmował 7 lokali mieszkalnych.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

Mieszkaniowy zasób Gminy w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy
2023 r.	6
2024 r.	6
2025 r.	6
2026 r.	6
2027 r.	6

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

2. Ogólnie stan techniczny budynków z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów jest dostateczny. Aktualna strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Wiek budynków	Liczba budynków	Struktura (w %)
do 50 lat	0	0
od 50 do 100 lat	5	100 %
powyżej 100 lat	0	0
RAZEM:	5	100 %

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznych i odgromowych.

4. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali mieszkalnych	Procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym
Instalacja wodociągowa	6	100 %
Instalacja kanalizacyjna	6	100 %
Instalacja c.o.	0	0 %
Inne urządzenia grzewcze	5	83,33 %

Rozdział 3

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

§ 6. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

§ 7. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

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

Tabela nr 4

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Roboty budowlane (murarskie, dekarские)	3,0	3,5	4,0	4,5	5,00
RAZEM	3,0	3,5	4,0	4,5	5,00

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

§ 9. 1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Marianowo odrębną uchwałą.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023 – 2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą.

§ 12. 1. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 5:

Tabela nr 5

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę (w %)
Lokal bez urządzeń wodociągowych	10
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	10
Ogólny stan techniczny budynku	10

2. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 6:

Tabela nr 6

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę (w %)
Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	10
Lokal wyposażony w łazienkę	10

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

§ 10. 1. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane będzie:

- 1) dwoma lokalami w Czarnkowie i jednym lokalem w Wiechowie przez Wójta,
- 2) jednym lokalem w Trąbkach przez „Administrator” Zarządcę Nieruchomości Hannę Janiec w Łobzie,
- 3) dwoma lokalami w Gogolewie przez Zarząd Wspólnoty w Gogolewie.

§ 11. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) innych środków budżetowych.

Rozdział 8

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 koszty inwestycyjne

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 7:

Tabela nr 7

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty częściowe	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
RAZEM	4,54	5,04	5,54	6,04	6,54

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 14. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zabezpieczenie coroczne w budżecie Gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.