



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 22 listopada 2023 r.

Poz. 6150

UCHWAŁA NR LXXII/429/23 RADY MIEJSKIEJ W POLANOWIE

z dnia 30 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Polanów na lata 2024-2028

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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, 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 ze zm.) Rada Miejska w Polanowie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Polanów na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polanowa.

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

Przewodniczący Rady

Józef Wilk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA I GMINY POLANÓWNA LATA 2024 – 2028.

Rozdział I. Postanowienie ogólne.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy wynikającym z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz.40 ze zm.) oraz art.21 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).

Istotne elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie obejmującym 5-cio letni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
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 koszty inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Charakterystyka istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Polanów:

Wykaz komunalnych lokali mieszkalnych wg stanu technicznego:

Stan dobry

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali wykupionych
1	Koszalińska 18	1	8

4	Zamkowa 8	1	35
5	Chocimino 24 (lokale socjalne)	15	-
6	Naclaw 37B, 38B	2	10
	Razem	19	53

Stan średni

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali wykupionych
1	Dworcowa 15	-	1
2	Dworcowa 16	2	4
3	Dworcowa 17	1	1
4	Kolejowa 5	-	12
5	Koszalińska 12	-	4
6	Koszalińska 16	-	5
7	Koszalińska 27	2	-
8	Magazynowa 6	-	4
9	Partyzancka 2	1	5
10	Partyzancka 6	1	2
11	Partyzancka 13	1	5
12	Podmiejska 1	1	3
13	Podmiejska 3	1	1
14	Podmiejska 11	1	3
15	Plac Mestwina 1	1	1
16	Sławieńska 8	3	2
17	Stawna 5	1	2
	Razem	14	56

Stan dostateczny

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali wykupionych
1.	Koszalińska 3	2	2
2.	Zacisze 13	1	11
3.	Zacisze 15	1	8
4.	Krąg 23	2	2
5.	Rekowo 19	3	2
6.	Rekowo 12	-	1
7.	Pokrzywno	2	2
8.	Partyzancka 29	1	3

9.	Cetuń	6	5
10.	Naclaw	5	7
11.	Bukowo	2	6
12.	Wolności 13	2	1
13.	Wolności 25	1	2
14.	Wolności 38	3	1
15.	Warblewo 7	3	-
16.	Wietrzno 2	1	2
17.	Bożenice 1	-	1
18.	Karsina	1	3
19.	Warblewo 6	1	-
20.	Jacinki 33	1	-
21.	Kościernica	2	-
22.	Gołogóra 16	1	-
23.	Powidz 2	-	2
24.	Głusza	1	-
25.	Rekowo 7	-	2
26.	Domachowo	1	-
27.	Świerczyna	1	-
	Razem	44	63

Planuje się zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom.

Rozdział III.

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

Zakres potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata obejmuje w szczególności: wymianę / modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnych, wymianę pieca i instalacji CO, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz docieplenie ścian zewnętrznych budynków.

Poniższa tabela ilustruje skalę potrzeb remontowych w budynkach będących własnością Gminy:

Lp	Lokalizacja budynku /adres/	Zakres robót przewidzianych do wykonania	Planowane koszty remontów w zł				
			2024	2025	2026	2027	2028
1	Miasto i Gmina	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku. Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana pieca i instalacji CO, wymiana drzwi.	5000	10 000	30 000	5 000	5 000

2	Miasto i Gmina	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku. Wymiana stolarki okiennie-drzwiowej (w miarę potrzeb), docieplenie ścian zewnętrznych.	5000	30 000	5 000	10 000	5 000
Ogółem koszty:			10 000	40 000	35 000	15 000	10 000

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Planuje się w latach 2024-2028 sprzedaż 15 lokali mieszkalnych.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Polanów na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, podatek od nieruchomości, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.

3. Lokator oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Polanowa w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

5. Stawka czynszu za najem socjalny oraz za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

7. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczne	% stawki w stosunku do stawki bazowej	Stawka czynszu w zł/m ² p.u. budynku o dob. st. tech.	Stawka czynszu w zł/m ² p.u. budynku o śr.st.tech.	Stawka czynszu w zł/m ² p.u. budynku o dosta.st. tech.
1.	Mieszkanie z łazienką, wc i c.o. z kotłowni lokalnej (3urządzenia.techniczne)	120	+10%	+0%	- 10%
2.	Mieszkanie z łazienką, wc i własnym niezależnym ogrzewaniem (2 urządzenia techniczne)	100			
3.	Mieszkanie z łazienką lub wc z własnym niezależnym ogrzewaniem (1 urządzenie techniczne)	80			

4.	Mieszkanie tylko z instalacją wodno-kan. tj. zlew lub umywalka i z własnym niezależnym ogrzewaniem	60			
5.	Mieszkanie bez instalacji wodno-kan. i z własnym niezależnym ogrzewaniem	50			
6.	Mieszkanie na poddaszu lub w suterenie z łazienką i wc z własnym niezależnym ogrzewaniem	90			
7.	Mieszkanie na poddaszu lub w suterenie z łazienką lub wc i z własnym niezależnym ogrzewaniem	70			
8.	Mieszkanie na poddaszu lub w suterenie tylko z instalacją wodno-kan. i własnym niezależnym ogrzewaniem	50			
9.	Mieszkanie z łazienką i wc z własnym niezależnym ogrzewaniem i ciemną kuchnią.	80			

8. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział VI.

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.

1. Mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Polanów zarządza Zakład Usług Komunalnych w Polanowie.
2. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - środki z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty i inwestycje,
 - środki z funduszy Unii Europejskiej,
 - środki z budżetu państwa,
 - kredyty na remonty i termomodernizację.

Rozdział VIII.

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.

Planowana wysokość kosztów w latach 2024-2028:

Lp	Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy	Planowana wysokość kosztów w poszczególnych latach				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Bieżąca eksploatacja	5 000zł	5 000zł	5 000zł	5 000zł	5 000zł
2	Remonty i modernizacje	5 000zł	35 000zł	30 000zł	10 000zł	5 000zł
3	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem:		10 000zł	40 000zł	35 000zł	15 000zł	10 000zł

Wysokość wydatków na modernizację i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział IX.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

1. Dbłość o dotychczasowy zasób mieszkaniowy poprzez prowadzenie remontów budynków i lokali.
2. Stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne.
3. Prowadzenie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali.
4. Adaptacja lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
5. Sukcesywna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
6. Prowadzenie i aktualizacja danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.