

**UCHWAŁA NR XIV/114/2019
RADY GMINY ŚWIDWIN**

z dnia 26 listopada 2019 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata
2019-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 4 i 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Gminy Świdwin uchwala, co następuje:

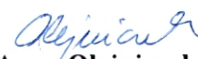
§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2024, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XX/197/2012 Rady Gminy Świdwin z dnia 21 września 2012 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2017.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdwin.

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

Przewodnicząca Rady


Anna Olejniczak

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIDWIN NA LATA 2019-2024

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, zwanego dalej „programem”, jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.), zwana dalej „ustawą”.

2. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Świdwin zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. Aktualnie Gmina Świdwin posiada 37 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2170,79 m², w tym:

- 1) jednopokojowych - 7
- 2) dwupokojowych - 21
- 3) trzypokojowych - 7
- 4) czteropokojowych - 1
- 5) pięciopokojowych - 1

§ 3. Ustala się następujące kategorie stanu technicznego lokali mieszkalnych:

- 1) I kategoria – stan dobry – lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) II kategoria – stan zadowalający – niektóre elementy lokalu należy naprawiać, konserwować, bądź wymieniać,
- 3) III kategoria – stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji lub elementy instalacji elektrycznej, wymagany jest remont.

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy określa załącznik do programu.

§ 5. W latach 2019-2024 wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulec zmianie w szczególności poprzez:

- 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
- 2) wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- 3) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) nabycie odpłatne lokali,
- 5) zbycie lokali,
- 6) zmianę statusu lokali mieszkalnych na socjalne,
- 7) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza potrzebę remontów bieżących i kapitalnych lub modernizacji.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
 - 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
 - 3) regularne opłacanie czynszów przez najemców.
4. Biorąc pod uwagę słabe możliwości finansowania nakładów na remonty zakłada się, że w latach 2019-2024 będą wykonywane remonty częściowe.
5. Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2019-2024 określa tabela nr 1.

Tabela nr 1

ROK	ZAKRES PRAC	NAKLADY GMINY W ZŁ
2019	- wymiana rury wodnej oraz podłogi w dużym pokoju lokalu nr 2 w budynku nr 8 położonym w miejscowości Krosino	5 000,00
2020	- zakup i montaż kotła węglowego oraz instalacji c.o. w lokalu nr 4 w budynku nr 27 położonym w miejscowości Lekowo	8 000,00
2021	- naprawa sufitów w lokalach nr 1, 2, 5 w budynku nr 11 położonych w miejscowości Kłępczewo	6 000,00
	- naprawa części podłóg w lokalu nr 44 położonym w miejscowości Bierzwnica	4 000,00
2022	- remont ścian, sufitu, podłogi oraz wymiana rur kanalizacyjnych w łazience lokalu nr 5 w budynku nr 14 położonym w miejscowości Krosino	7 500,00
	- wymiana drzwi wejściowych i stolarki okiennej w lokalu nr 3 w budynku nr 27 położonym w miejscowości Oparzno	3 500,00
2023	- naprawa podłóg i remont ścian w lokalu nr 1 w budynku nr 10 położonym w miejscowości Ząbrowo	9 000,00
	- odświeżenie ścian w lokalu nr 4 w budynku nr 11 położonym w miejscowości Kłępczewo	1 500,00
2024	- wykonanie docieplenia lokalu nr 3 w budynku nr 27 położonym w miejscowości Bierzwnica	9 000,00
	- odświeżenie ścian w lokalu nr 2 budynku nr 8 położonym w miejscowości Krosino	2 000,00
Prognozowane nakłady na remonty i modernizacje lokali razem:		67 000,00

6. Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy.
7. Wykazane w tabeli nakłady na remonty lokali są nakładami minimum.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2024

§ 7. 1. Sprzedaż lokali będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż lokali będzie realizowana na wniosek najemcy.

3. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Gminy wynikające z przepisów, o których mowa w ust. 1.

§ 8. Wyłącza się ze sprzedaży lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tj. lokal położony w budynku szkolnym w Oparznie nr 31 i dwa lokale położone w budynku szkolnym w Bierzwnicy nr 52.

§ 9. 1. Plan sprzedaży lokali na lata 2019-2024 określa tabela nr 2.

Tabela nr 2

Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do sprzedaży w latach:					
2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	2	1	2	1

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 10. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 12. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.

§ 13. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali w poszczególnych kategoriach ustala Wójt Gminy Świdwin w drodze zarządzenia.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Wójta jeden raz w roku.

§ 14. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 15. Wójt Gminy Świdwin na wniosek najemcy może obniżyć stawkę czynszu ze względu na trudną sytuację materialną najemcy lub bardzo zły stan techniczny lokalu.

§ 16. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej określa tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu	Stopień obniżenia stawki czynszu w %
1.	Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez wc w budynku)	10
2.	Lokal bez instalacji wodociagowo-kanalizacyjnej	30
3.	Usytuowanie lokalu na poddaszu budynku	5
4.	Nieruchomość położona w odległości większej niż 4 km od przystanku komunikacji publicznej	5
5.	Lokal mieszczący się w budynku w złym stanie technicznym powstałym przed 1939 r.	5

§ 17. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków oraz odpadów stałych.

§ 18. Polityka czynszowa Gminy Świdwin w latach 2019-2024 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 19. W latach 2019-2024 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy niezbędne są środki finansowe na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1 będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Świdwin.

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

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

§ 21. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

- 2) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty cywilnoprawne,
- 3) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 4) opłaty za ustawowo wymagane przeglądy budowlane.

§ 22. 1. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Rok	Bieżąca eksploatacja	Bieżące remonty i modernizacje	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	Inwestycje	Razem rocznie w tys. złotych
2019	2 000,00	5 000,00	4 000,00	-	11 000,00
2020	4 000,00	8 000,00	3 000,00	-	15 000,00
2021	3 000,00	10 000,00	2 000,00	-	15 000,00
2022	3 000,00	11 000,00	3 000,00	-	17 000,00
2023	3 500,00	10 500,00	3 000,00	-	17 000,00
2024	2 000,00	11 000,00	4 000,00	-	17 000,00
RAZEM KOSZTY W LATACH 2019-2024					92 000,00

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Rozdział 9.

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

§ 23. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów finansowych w celu przywrócenia właściwego stanu technicznego,
- 2) wzmoczeniu windykacji należności czynszowych,
- 3) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) wspieraniu najemców w czynnościach mających na celu poprawę standardu lokalu (np. remonty),
- 5) w miarę możliwości dokonywaniu zamian lokali mieszkalnych,
- 6) w uzasadnionych przypadkach podziale lokali o dużej powierzchni na mniejsze i odpowiednie ich rozdysponowanie.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 24. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

WYKAZ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŚWIDWIN

Lp.	Adres	Pow. lokalu w m²	Liczba pokoi	Kategoria
1.	Bełtno 15	21,00	1	I
2.	Bierzwnica 43	41,30	1	III
3.	Bierzwnica 44	62,30	2	III
4.	Bierzwnica 52/1	66,40	2	I
5.	Bierzwnica 52/2	82,60	3	I
6.	Bierzwnica 61/2	61,40	3	I
7.	Gola Górna 5/1	61,47	2	II
8.	Kłępczewo 11/1	66,84	2	III
9.	Kłępczewo 11/2	75,57	2	II
10.	Kłępczewo 11/3	68,36	2	II
11.	Kłępczewo 11/4	32,01	1	II
12.	Kłępczewo 11/5	50,74	2	III
13.	Kłępczewo 16/3	72,94	2	I
14.	Kluczkowo 25	45,00	2	II
15.	Kluczkowo 8/2	97,50	4	II
16.	Krosino 12/3	51,41	2	III
17.	Krosino 14	39,02	2	III
18.	Krosino 14/3	74,80	2	II
19.	Krosino 14/4	96,20	3	III
20.	Krosino 14/5	35,50	2	III
21.	Krosino 18/2	40,98	2	II
22.	Krosino 8/2	46,80	2	II
23.	Krosino 9/1	35,78	1	II
24.	Krosino 9/2	56,28	3	II
25.	Lekowo 25/4	88,51	3	I
26.	Lekowo 25A/1	67,24	2	II
27.	Lekowo 25A/2	57,40	2	II
28.	Lekowo 27/4	44,55	2	II
29.	Lekowo 65/14	80,60	5	I
30.	Oparzno 21/1	41,30	1	II
31.	Oparzno 22/3	42,00	1	I
32.	Oparzno 27/2	69,07	2	II
33.	Oparzno 27/3	56,07	2	III
34.	Oparzno 31	54,85	3	II
35.	Rusinowo 24/2	79,20	3	I
36.	Rycerzewko 5/3	54,40	2	I
37.	Ząbrowo 10/1	53,40	1	II
RAZEM:		2 170,79	79	I kategoria - 10 II kategoria - 18 III kategoria - 9