



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 20 grudnia 2019 r.

Poz. 6766

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

Załącznik do uchwały Nr XIV/114/2019
Rady Gminy Świdwin
z dnia 26 listopada 2019 r.

**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) trypokojowych - 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 Klepczewo - naprawa części podłóg w lokalu nr 44 położonym w miejscowości Bierzwnica | 6 000,00 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 - wymiana drzwi wejściowych i stolarki okiennej w lokalu nr 3 w budynku nr 27 położonym w miejscowości Oparzno | 7 500,00 3 500,00 |
| 2023 | - naprawa podłóg i remont ścian w lokalu nr 1 w budynku nr 10 położonym w miejscowości Ząbrowo - odświeżenie ścian w lokalu nr 4 w budynku nr 11 położonym w miejscowości Klepczewo | 9 000,00 1 500,00 |
| 2024 | - wykonanie docieplenia lokalu nr 3 w budynku nr 27 położonym w miejscowości Bierzwnica - odświeżenie ścian w lokalu nr 2 budynku nr 8 położonym w miejscowości Krosino | 9 000,00 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 wodociągowo-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 określane 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) wzmożeniu 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.

Załącznik do Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2024

**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 |