



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 21 listopada 2019 r.

Poz. 5925

UCHWAŁA NR XII/109/2019 RADY GMINY STARA DĄBROWA

z dnia 25 października 2019 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019 - 2023

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 2019 r. poz. 1182, 1309) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019 - 2023, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Dąbrowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Bartnicki

Załącznik
do Uchwały Nr XII/109/2019
Rady Gminy Stara Dąbrowa
z dnia 25 października 2019 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARA DĄBROWA NA LATA 2019-2023

Rozdział 1

WPROWADZENIE

§ 1. 1. Opracowanie Programu Zagospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Dąbrowa 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, 1309).

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o której mowa w ust. 1, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

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

Rozdział 2

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Stara Dąbrowa,
- 2) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363, z 2019 r. poz. 1309),
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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, 1309),
- 5) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący własność gminy,
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w

- szczegółności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- 7) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku robót budowlanych w celu przywrócenia wartości użytkowej lub technicznej elementów budynku,
 - 8) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu, oraz wyposażenie w nowe instalacje,
 - 9) instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną,
 - 10) wynajmującym - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której Wójt Gminy na zasadzie odrębnej umowy powierzył lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 11) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w niezbędne pomieszczenia takie jak: kuchnia, pokoje, wc, oraz instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

Rozdział 3

PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 3. Na ogólny stan 10 komunalnych budynków mieszkalnych składa się 36 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 218,10 m²,

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy określa załącznik do programu.

§ 5. W latach 2019-2023 planuje się stopniowe zmniejszanie zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z:

- 1) sprzedażą lokali;
- 2) zmianą przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań własnych gminy.

§ 6. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy:

Tabela 1

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec danego roku	36	29	25	22	20

§ 7. Ustala się następujące kategorie stanu technicznego budynków mieszkalnych:

- 1) I kategoria - stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) II kategoria- stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawiać, konserwować bądź wymieniać,
- 3) III kategoria – stan niezadowalający - uszkodzone elementy konstrukcji, elementy instalacji elektrycznej, wymagany jest remont.

§ 8. Prognozuje się, iż stan techniczny zasobu w latach 2019- 2023 może ulec zmianie w szczególności poprzez:

- 1) remont,
- 2) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę,
- 3) zużycie, upływ czasu, niewłaściwe użytkowanie,
- 4) wpływ warunków atmosferycznych,
- 5) nabycie lokali o wyższej kategorii stanu technicznego.

§ 9. Przyjmuje się następującą prognozę zmiany stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy:

Tabela 2

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali w I kategorii stanu technicznego	4	4	4	5	6
Liczba lokali w II kategorii stanu technicznego	20	14	14	11	8
Liczba lokali w III kategorii stanu technicznego	12	11	7	6	6

Rozdział 4

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI KOMUNALNYCH

§ 9. 1. Stan techniczny zasobu 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. Podstawą do planów remontów i modernizacji stanowić 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) partycypacja w kosztach przez najemców,
- 4) regularne opłacanie czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe przez najemców.

4. Biorąc pod uwagę słabe możliwości finansowania nakładów na remonty zakłada się, że w latach 2019-2023 będą wykonywane remonty częściowe obejmujące w szczególności: wymianę stolarki okiennej, odtworzenie kolorystyki, instalacje wodno- kanalizacyjne.

5. Wykaz potrzeb remontowych w ujęciu lokalizacyjnym budynków wraz z szacunkowymi kosztami.

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe	Koszt* (w zł)
1.	Nowa Dąbrowa 39	- wymiana stolarki okiennej - wymiana stolarki drzwiowej	50 000 10 000
2.	Stara Dąbrowa nr 1	- remont schodów wejściowych do budynku	4 000
3.	Rokicie nr 1	- remont tynków klatki schodowej - docieplenie ścian budynku	6 000 50 000

6. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych na lata 2019-2023 określa tabela nr 3.

Tabela nr 3

Remonty, modernizacje lokali mieszkalnych	Nakłady ogółem (zł)	Wielkość planowanych wydatków na lata (zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
Wymiana stolarki okiennej w lokalach Nowa Dąbrowa 39	50 000	0	0	50 000	0	0
Wymiana stolarki drzwiowej w lokalach Nowa Dąbrowa 39	10 000	0	0	10 000	0	0
Remont schodów wejściowych do budynku Stara Dąbrowa 1	4 000	0	4 000	0	0	0
Remont tynków klatki schodowej w budynku Rokicie 1	6 000	0	6 000	0	0	0
Docieplenie ścian budynku Rokicie 1	50 000	0	0	0	25 000	25 000

7. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

8. Wykazane w tabeli nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych są nakładami minimum.

Rozdział 5

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2019- 2023

§ 8. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309.).

2. Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy położone w budynkach z udziałem własności gminy będą sprzedawane w pierwszej kolejności aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży na dany rok będzie realizowana na wniosek najemcy.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych 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.

§ 9. Wyłącza się ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy (szkoły).

§ 10. 1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2019-2023 określa tabela nr 4.

Tabela nr 4

Zakres	Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach				
		2019	2020	2021	2022	2023
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	18	0	7	4	4	3

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 11. Ustalenia zawarte w § 13. ust. 1 mogą stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 12. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali. 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 rozpatrywany indywidualnie.

Rozdział 6 ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 13. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

§ 14. 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 podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

§ 15. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 16. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Dla lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obowiązują stawki obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną .

§ 18. 1. Wykaz czynników wpływających na poziom stawki czynszu określa tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu w %	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu w %
1.	WYPOSAŻENIE BUDYNKU			
1.1	Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez WC w budynku)	5	Lokal znajdujący się w budynku, w którym był przeprowadzony remont po 1.01.2019 r.	10
1.2	Lokal wyposażony w piec kaflowy	5	Lokal ogrzewany z centralnego ogrzewania budynku	5
1.3	Lokal w budynku z kanalizacją lokalną (szambo)	5	-	-
2.	OGÓLNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU			
2.1	Lokal o III kategorii stanu technicznego	5	Lokal o I kategorii stanu technicznego	5
3.	POŁOŻENIE LOKALU W BUDYNKU			
3.1	Lokal położony w oficynie, suterenie, na poddaszu	5	-	-
4.	POŁOŻENIE BUDYNKU			
4.1	Budynek w miejscowości Łęczyna, Rosowo, Wiry, Moskorze, Łęczówka, Rokicie	5	Budynek w miejscowości Stara Dąbrowa, Kicko, Storkówko	5

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według tabeli nr 3.

3. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według tabeli nr 5.

§ 19. Polityka czynszowa gminy w latach 2019-2023 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania 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.

Rozdział 7

ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 20. 1. W latach 2019-2023 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie nadal sprawowany przez Wójta Gminy Stara Dąbrowa.

3. Wpływy z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych obejmujące czynsz i opłaty niezależne oraz z tytułu najmu i dzierżawy lokali użytkowych oraz gruntów, są dochodami budżetu Gminy.

Rozdział 8

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 21. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych 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 mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Stara Dąbrowa.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone kolejnych latach w uchwałach budżetowych.

Rozdział 9

WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW UTRZYMANIA BUDYNKÓW I LOKALI

§ 22. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmuj w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej- w części wspólnej nieruchomości i inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty cywilnoprawne,

- 4) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 5) wydatki na utrzymanie zieleni i urządzeń zabawowych,
- 6) opłaty za przeglądy budowlane przeprowadzone na podstawie przepisów ustawy o bezpieczeństwie pracy.

§ 23. 1. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa tabela nr 6.

Tabela nr 6.

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w poszczególnych latach (zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
I.	Wydatki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zarządu mediów, remontów, konserwacji budynków i lokali oraz inwestycji					
1.	Media	3 000	3 000	2 500	2 400	2 300
2.	Konserwacje	7 000	6 000	4 000	4 000	4 000
3.	Bieżące utrzymanie	16 000	15 000	12 000	10 000	10 000
4.	Remonty	15 000	10 000	10 000	10 000	10 000
5.	Modernizacje	0	0	0	0	0
6.	Inwestycje	150 000	10 000	60 000	25 000	25 000
RAZEM:						
II.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Łączne wydatki		193 000	46 000	90 500	53 400	53 300

2. Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy.

Rozdział 10

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 24. Celem programu jest poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 25. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

- 1) prowadzeniu systematycznej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie lokali zamiennych osobom zamieszkujących w budynkach mieszkalnych:
 - a. przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców,
 - b. przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego,
 - c. przeznaczonych do zbycia.
- 2) inicjowaniu i prowadzeniu efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników,
- 3) zapewnieniu lokali i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 4) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) rozwoju budownictwa mieszkalnego,
- 6) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu.

Załącznik
do Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
zasobem Gminy Stara Dąbrowa na lata 2019 -2023

Adres budynku	Nr lokalu	Powierzchnia (m2)	Kategoria
Stara Dąbrowa nr 31 (Szkoła Podstawowa)	-	81	I kategoria
Stara Dąbrowa nr 61 (Ośrodek Zdrowia)	-	57,71	I kategoria
Chlebówko nr 9 (Szkoła Podstawowa)	-	50	I kategoria
Nowa Dąbrowa 39	39b/1	84,40	II kategoria
	39a/7	44,62	II kategoria
	39a/1	83,99	II kategoria
	39b/2	89,13	II kategoria
	39a/6	71,51	II kategoria
	39a/9	76,64	II kategoria
	39a/5	63,76	II kategoria
	39a/3	67,81	II kategoria
	39a/2	42,72	II kategoria
	39a/4	34,71	II kategoria
	39a/8	96,32	II kategoria
	39b/3	30,18	II kategoria
	39c/1	43,76	II kategoria
Stara Dąbrowa nr 17	17/4	69,56	II kategoria
	17/5	48,10	II kategoria
	17/1	110,10	II kategoria
	17/3	56,07	II kategoria
	17/6	34,76	II kategoria
	17/1a	19,15	II kategoria
Stara Dąbrowa nr 1	1/3	51,33	II kategoria
	1/1	37,36	I kategoria
Rokicie 1	1/3	25,75	III kategoria
	1/5	67,76	III kategoria
	1/1	86,04	III kategoria
	1/4	63,65	III kategoria
	1/2	76,41	III kategoria
Chlebówko 7a	7a/6	47,90	III kategoria
	7a/7	48,10	III kategoria
	7a/8	43,60	III kategoria
	7a/4	52,10	III kategoria
	7a/9	66,10	III kategoria
Rosowo 11	11/3	53	III kategoria
Stara Dąbrowa 58	-	53	III kategoria
Łącznie		2.128,10	I kategoria – 4 lokale II kategoria – 20 lokali III kategoria – 12 lokali

