



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 grudnia 2021 r.

Poz. 6037

UCHWAŁA NR XXI.223.2021 RADY MIEJSKIEJ W PEŁCZYCACH

z dnia 21 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pełczyce na lata 2022-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z póź. zm.) oraz 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z póź. zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pełczyce na lata 2022-2027, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XIII.91.2016 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pełczyce na lata 2016-2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pełczyc.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Sowiński

Załącznik do uchwały Nr XXI.223.2021

Rady Miejskiej w Pełczycach

z dnia 21 grudnia 2021 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pełczyce na lata 2022 - 2027.

Rozdział 1. WPROWADZENIE

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pełczyce jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z póź. zm.). Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Pełczyce zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Średnio rocznie 17 osób wnioskuje o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Pełczyce (średnia wyliczona na podstawie danych za lata 2017- 2020).

Rozdział 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pełczyce na lata 2022 – 2027;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Pełczyce;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** - należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z póź. zm.).

Rozdział 3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2022 - 2027

§ 3. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 1.

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań będących w zasobach Gminy
1	Pełczyce ul. Armii Polskiej 2	2
2	Pełczyce ul. Armii Polskiej 6	1
3	Pełczyce ul. Armii Polskiej 8	3
4	Pełczyce ul. Armii Polskiej 20	2
5	Pełczyce ul. Armii Polskiej 26	2
6	Pełczyce ul. Armii Polskiej 30	1
7	Pełczyce ul. Armii Polskiej 32	1
8	Pełczyce ul. Armii Polskiej 34	5
9	Pełczyce ul. Armii Polskiej 35	7
10	Pełczyce ul. Boczna 1	1
11	Pełczyce ul. Dworcowa 4	1
12	Pełczyce ul. Dworcowa 6	1
13	Pełczyce ul. Jeziorna 16	3
14	Pełczyce ul. Jeziorna 17	1
15	Pełczyce ul. Kościuszki 3	2
16	Pełczyce ul. Kościelna 5a	2
17	Pełczyce ul. Krótka 2	1

18	Pelczyce ul. Krótka 3	3
19	Pelczyce ul. Ogrodowa 1	1
20	Pelczyce ul. Ogrodowa 2	3
21	Pelczyce ul. Ogrodowa 3	1
22	Pelczyce ul. Ogrodowa 4	4
23	Pelczyce ul. Rynek Bursztynowy 3a	1
24	Pelczyce ul. Starogrodzka 13a	10
25	Pelczyce ul. Starogrodzka 14	2
26	Pelczyce ul. Staromiejaska 7	2
27	Pelczyce ul. Staromiejaska 14	1
28	Pelczyce ul. Staromiejaska 16	1
29	Będargowo 29	6
30	Bolewice 36	1
31	Chrapowo 25	1
32	Jagów 13a	1
33	Jagów 21	6
34	Jarosławsko 40	1
35	Lubiana 33	5
36	Niesporowice 9	1
37	Przekolno 52 a	1
38	Sarnik 22	1
39	Sarnik 24	1
40	Sarnik 25	1
41	Będargowiec 7	1
Razem		92

§ 4. Prognoza dotycząca ilości zasobu mieszkaniowego Gminy Pelczyce w latach 2022 – 2027 (tabela nr 2).

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali ogółem	92	92	152	152	152	152
lokale socjalne	19	19	19	19	19	19
lokale mieszkalnych	73	73	133	133	133	133

§ 5. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Pelczyce (tabela nr 3).

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Powierzchnia lokali ogółem (w m ²)	4.107,12	4.107,12	6.599,96	6.599,96	6.599,96	6.599,96
Powierzchnia lokali socjalnych	648,18	648,18	648,18	648,18	648,18	648,18
Powierzchnia lokali mieszkalnych	3.458,94	3.458,94	5.951,78	5.951,78	5.951,78	5.951,78

W latach 2022 - 2027 wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Pelczyce.

§ 6. Prognoza dotycząca stanu technicznego (tabela nr 4).

Lp.	Wyszczególnienie robót	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Roboty dekarские (ilość budynków)						
	a) konserwacja dachów	1	1	1	1	1	1
	b) wymiana pokrycia dachowego	2	1	1	1	1	1
2	Roboty malarskie (ilość budynków)						
	a) malowanie klatek schodowych	1	1	1	1	1	1
	b) malowanie lokali do zamieszkania	2	1	1	1	1	1
3	Przylączy i instalacje kanalizacyjne (ilość budynków)	0	2	0	0	0	0
4	Roboty murarsko-betonowe (ilość lokali)	2	1	1	1	1	1
5	Roboty zdunskie (ilość lokali)	2	2	2	2	2	2

6	Roboty elektryczne (ilość lokali)	1	1	1	1	1	1
7	Stolarka okienna i drzwiowa (ilość lokali)						
	a) wymiana okien	1	1	1	1	1	1
	b) wymiana drzwi	1	1	1	1	1	1
8.	Termomodernizacja	0	0	0	0	0	0
9.	Inne naprawy (ilość lokali)						
	a) naprawy i usuwanie awarii	według zgłoszenia					

Rozdział 4.**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

§ 7. 1. W latach 2022 - 2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w porozumieniu z Burmistrzem Pełczyc w ramach środków określonych corocznie na ten cel w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy podejmowaniu decyzji o remontach budynków mieszkalnych będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców, a w drugiej kolejności realizacja działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pełczycach po zapoznaniu się ze zgłoszeniami lokatorów.

Plan remontów na lata 2022 - 2027 w zł							
Lp.	Koszty	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżące eksploatacji	226.900,00	238.250,00	250.170,00	262.700,00	275.800,00	289.600,00
2.	Koszty remontów	195.400,00	196.100,00	196.680,00	196.650,00	196.440,00	195.602,00
3.	Koszty termomodernizacji lokali i budynków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	7.000,00	7.100,00	7.200,00	7.300,00	7.400,00	7.500,00
5.	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lp.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	2022 w zł	2023 w zł	2024 w zł	2025 w zł	2026 w zł	2027 w zł
1.	Czynsze mieszkaniowe, dzierżawne i najmu	283.900,00	290.950,00	298.250,00	305.750,00	313.440,00	321.402,00
2.	Opłata eksploatacyjna - wspólnoty	7.400,00	7.400,00	7.600,00	7.600,00	7.800,00	7.800,00
3.	Dotacja na utrzymanie i remonty budynków mieszkalnych	138.000,00	143.100,00	148.200,00	153.300,00	158.400,00	163.500,00

Rozdział 5.**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

§ 8. Czynsze za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy Pełczyce wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne,

2) za lokale socjalne.

2. Wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Pełczyc w drodze Zarządzenia.

Wysokość stawki bazowej czynszu zwiększają się przy uwzględnieniu niżej wymienionych czynników i wskaźników w sposób następujący:

Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
Lokal znajdujący się w budynku, w którym przeprowadzony został kapitalny remont dachu po dniu 01.01.2019r	+ 5	
Lokal znajdujący się w budynku, w którym przeprowadzona została termomodernizacja po dniu 01.01.2019r	+ 5	
Lokale wybudowane po 01.01.2022 roku	+ 50	
Lokal położony na terenie gminy poza miastem Pełczyce		- 20
Lokal niewyposażony w łazienkę		-5
Lokal niewyposażony w instalację centralnego ogrzewania		-5
Lokal niewyposażony w instalację gazową (dot. gaz przewodowy)		-5
Miejsce garażowe w budynkach wybudowanych po 01.01.2022 roku	45 % stawki bazowej czynszu za 1 m2	

W odniesieniu do stawek za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

W przypadku zbiegu uprawnień do kilku tytułów obniżki stawki czynszowej stosuje się sumę obniżek, która nie może być wyższa niż 30 % stawki bazowej.

Objaśnienie czynników wpływających na poziom czynszu:

1. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu na koszt wynajmującego pomieszczenie posiadające instalacje wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika oraz muszli klozetowej.

2. Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego.

3. Przez instalację gazu przewodowego rozumie się instalację gazową doprowadzoną do lokalu.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. W tym przypadku na czas trwania stosunku najmu można za zgodą wynajmującego przyznać najemcy prawo do zwrotu poniesionych kosztów udokumentowanych fakturą VAT, poprzez obniżenie 50% czynszu najmu do czasu zwrotu kwot uznanych, nie dłużej jednak niż do czasu trwania stosunku najmu.

Jeżeli najemca wykonał na własny koszt ulepszenia lokalu polegające na założeniu centralnego ogrzewania, doprowadzeniu instalacji gazowej do lokalu lub ociepleniu elewacji i nie otrzymał refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia, to brak jest podstaw do podwyższenia czynszu za ww. ulepszenia.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może skorygować stawkę czynszu jeżeli lokal został wyposażony przez Gminę lub Wynajmującego w urządzenia techniczne i instalacje.

Dla najemców, którzy znaleźli się w trudnym położeniu, oprócz ustawowego systemu przyznawania dodatków mieszkaniowych proponuje się następujące rozwiązania:

4. Dokonanie zamiany mieszkania na lokal mniejszy lub o niższym standardzie,

5. Zmiana umowy na umowę z czynszem socjalnym (gdy najemca znajdzie się w niedostatku przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego).

Rozdział 6.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2022 - 2027

§ 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pelczyce odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 poz. 1899 z późn. zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Pelczycach.

Rozdział 7.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI

§ 10. 1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności takich jak:

- 1) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 2) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 3) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;

2. Ponadto, zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów o najem lokali;
- 2) naliczanie czynszu i innych opłat;
- 3) prowadzenie windykcji i analiza ściągłości należności wynikających z umów najmu lokali;
- 4) wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
- 5) przygotowywanie planów remontów lokali i budynków;
- 6) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i lokali.

3. Wszelkie czynności techniczne związane z prowadzeniem mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane są przez jednostkę budżetową Gminy- Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pelczycach.

4. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Pelczyce.

Rozdział 8.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2027 ORAZ WYSOKOŚĆ DODATKÓW

§ 11. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2022-2027 będzie budżet Gminy Pelczyce.

2. Ponadto finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
- 2) z dochodów własnych gminy,
- 3) ze środków zewnętrznych w przypadku takiej możliwości.

Rozdział 9.

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

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

2. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Miejskiej na sprzedaż poszczególnych lokali.

4. Prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób zapewniający wyższą jakość zasobu.

5. Dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania.

6. Wypowiedzenie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem.

7. Przekształcanie lokali mieszkalnych na socjalne.

8. Realizacja przedstawionych w programie założeń pozwoli na rozwiązanie problemów mieszkaniowych rodzin ubiegających się o mieszkania z zasobu Gminy.

Rozdział 10. ZAKOŃCZENIE

§ 13. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów.

W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pelczyce na lata 2022 - 2027 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Pelczyce z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.