

Projekt

z dnia 24 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SŁAWOBORZE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata
2024-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Sławoborze uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławoborze na lata 2024 – 2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławoborze.

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

Przewodniczący Rady

Marek Kuźma

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Sławoborze

z dnia 1 sierpnia 2024 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SŁAWOBORZE NA LATA 2024-2029

Rozdział 1.

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

1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Sławoborze na dzień 01.11.2023 r. tworzą lokale

mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz lokale w budynkach będących współwłasnością. Zasób ten stanowi 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.022,76 m² w tym:

- a) 7 lokali położonych w 4 budynkach stanowiących 100% własności Gminy,
- b) 12 lokali położonych w 5 budynkach stanowiących współwłasność
- c) Gmina Sławoborze dysponuje jednym lokalem stanowiącym adaptację

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze w latach 2024-2029.

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale komunalne	Ilość	13	25	25	25	25	25
	Pow. m2	706,01	1331,31	1331,31	1331,31	1331,31	1331,31
Lokale socjalne	Ilość	6	6	6	6	6	6
	Pow. m2	343,85	343,85	343,85	343,85	343,85	343,85
Ogółem lokale	Ilość	19	31	31	31	31	31
	Pow. m2	1049,86	1675,16	1675,16	1675,16	1675,16	1675,16

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Duży stopień zużycia lokali oraz wiek budynków, niewystarczająca ilość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów i modernizacji budynków w stosunku do potrzeb spowodowało, że zasoby mieszkaniowe uległy zużyciu i wymagają gruntownych remontów. W ciągu ostatnich lat wymieniono dach w budynku, w którym znajdują się trzy mieszkania socjalne, oraz dach w jednym lokalu w budynku, w którym Gmina Sławoborze ma współwłasność. Wybudowano nowy budynek mieszkalny, który posiada 12 mieszkań. Plan remontów na lata 2024-2029 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

2. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Sławoborze:

- a) naprawy pokryć dachowych, rynien
- b) wymiana instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych
- c) naprawa ścian, podłóg

- d) wymiana okien
- e) wykonanie i remont łazienek
- f) wymiana i naprawa systemów grzewczych

Tabel nr 2

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Na remonty	5.000	15.000	20.000	25.000	30.000	35.000
Na modernizację	10.000	55.000	60.000	65.000	70.000	75.000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029

1. Prywatyzacja mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.). Szczegółowe zasady określone są uchwałą nr XLII/233/22 Rady Gminy Sławoborze z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie określenia warunków udzielenia nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży i wysokości stawek procentowych.

2. Lokale mieszkalne dla najemców będą zbywane w zależności od zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali z uregulowanym stanem prawnym. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali o charakterze najmu socjalnego. W latach 2024-2029 nie planuje się prowadzić sprzedaży

lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa winna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach objętych programem aby wpływy z czynszu pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków komunalnych ale zapewniły również pozyskanie środków na ich remonty.

2. Zgodnie z art.7 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości stawki czynszu za 1m²p.u. lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Do kosztów tych w szczególności należą:

- opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne,
- ubezpieczenie nieruchomości
- przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego
- koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu techniczne
- koszty zarządzania

3. Czynsz za lokal ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu

i powierzchni użytkowej danego lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m²p.u.l. powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ich stan.

Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową:

Tabela nr 3

Czynniki uzależniające wysokość stawki czynszu	% zwwyżki	% zniżki
Lokal położony na poddaszu		-10
Lokal w budynku do kapitalnego remontu		-15
lokale w budynkach oddanych do użytkowania do 01.01.2000 r		-10

lokal z łazienką/WC	+10/+10	
lokal wyposażony w gaz ziemny	+30	
lokal w budynku oddanych do użytkowania po 01.01.2024 r.	+50	

4. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 50% stawki czynszu.

5. Uchwała przewiduje stosowanie obniżek czynszu w oparciu o dochody najemców.

6. Zwyżki czynszu nie będą naliczane jeśli najemca dokonał ulepszenia w lokalu na własny koszt, za zgodą Wynajmującego.

Rozdział 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.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Sławoborze.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- b) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczaniem i pobieraniem czynszu oraz innych opłat związanych z najmem lokali
- d) remonty, konserwacja i modernizacja lokali mieszkalnych
- e) sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali.

3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029 stanowią będą:

- a) dochody z wynajmu lokali
- b) środki z budżetu Gminy

Rozdział 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 inwestycji.

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

- a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację
- b) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku
- c) opłaty za ustawowo wymagane przeglądy budowlane

2. 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
2024	2000,00	5000,00	1000,00	0	8.000,00

2025	3000,00	6000,00	1500,00	0	10.500,00
2026	3500,00	7000,00	1500,00	0	12.000,00
2027	4000,00	8000,00	2000,00	0	14.000,00
2028	5000,00	9000,00	2500,00	0	16.500,00
2029	5000,00	10 000,00	3000,00	0	18.000,00
Razem koszty w Latach 2024-2029					79.000,00

3. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Rozdział 8.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem Gmina podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- a) wzmożeniu windykacji należności czynszowych
- b) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych
- c) w miarę możliwości dokonywaniu zamian lokali mieszkalnych
- d) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu poprawę standardu lokalu
- e) weryfikacji umów najmu
- f) gmina Sławoborze nie planuje sprzedaży lokali w latach 2024 - 2029
- g) nie planuje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 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) do rady Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedstawiony program został sporządzony na kolejne lata tj. 2024-2029 i spełnia wymogi nałożone przez ustawodawcę. określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławoborze w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.