

**Uchwała Nr VI/45/2024
Rady Gminy Przelewice
z dnia 25 października 2024 r.**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przelewice na lata 2024 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) 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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.) Rada Gminy Przelewice uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przelewice na lata 2024 – 2028” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przelewice.

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

Przewodniczący Rady
Marek Kibała
(-podpisane elektronicznie)

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRZELEWICE NA LATA 2024 - 2028

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został mocą art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.).

Program uwzględnia zadania gminy założone ustawą i jest kontynuacją działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej czyli zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program został opracowany na 5 lata.

Istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem poprzez utrzymanie jego stanu na dobrym poziomie technicznym. W przypadku pozyskania środków zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.

Rozdział 2. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale:

- a) lokal mieszkalny nr 76B/2, położony na działce ewidencyjnej nr 210/37 obręb Przelewice;
- b) lokal mieszkalny nr 9/3, położony na działce ewidencyjnej nr 118 obręb Przywodzie;
- c) lokal mieszkalny nr 78/3, położony na działce ewidencyjnej nr 202 obręb Przelewice;
- d) lokal mieszkalny nr 4/1, położony na działce ewidencyjnej nr 84 obręb Topolek;
- e) lokal mieszkalny nr 37/12, położony na działce ewidencyjnej nr 2/11 obręb Przelewice;
- f) lokal mieszkalny nr 9/1, położony na działce ewidencyjnej nr 113 obręb Lubiatowo;
- g) lokal mieszkalny nr 9/3, położony na działce ewidencyjnej nr 113 obręb Lubiatowo (lokal socjalny);
- h) lokal mieszkalny nr 9/7, położony na działce ewidencyjnej nr 113 obręb Lubiatowo;
- i) lokal mieszkalny nr 12/7, położony na działce ewidencyjnej nr 17 obręb Jesionowo;
- j) lokal mieszkalny nr 12/8, położony na działce ewidencyjnej nr 17 obręb Jesionowo;
- k) lokal mieszkalny nr 59, położony na działce ewidencyjnej nr 81 obręb Jesionowo (w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Jesionowie);
- l) lokal mieszkalny nr 98, położony na działce ewidencyjnej nr 247 obręb Przelewice (w budynku SPZOZ w Przelewicach);
- ł) lokal mieszkalny nr 37/2, położony na działce ewidencyjnej nr 2/11 obręb Przelewice.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. mieszkaniowy zasób gminy obejmował 13 lokali, których wielkość przedstawiała się następująco:

Lp.	Nieruchomość	Nr budynku/lokalu	Nr działki	Obręb	Pow. w m ²
1.	Lokal mieszkalny	76B/2	210/37	Przelewice	53,60
2.	Lokal mieszkalny	9/3	118	Przywodzie	66,68
3.	Lokal mieszkalny	78/3	202	Przelewice	59,56
4.	Lokal mieszkalny	4/1	84	Topolek	39,14
5.	Lokal mieszkalny	37/12	2/11	Przelewice	23,76
6.	Lokal mieszkalny	9/1	113	Lubiatowo	16,80
7.	Lokal mieszkalny	9/3	113	Lubiatowo	22,78
8.	Lokal mieszkalny	9/7	113	Lubiatowo	22,56
9.	Lokal mieszkalny	12/7	17	Jesionowo	47,80
10.	Lokal mieszkalny	12/8	17	Jesionowo	31,70
11.	Lokal mieszkalny	59	81	Jesionowo	66,00
12.	Lokal mieszkalny	98	247	Przelewice	57,90
13.	Lokal mieszkalny	37/2	2/11	Przelewice	25,65
RAZEM:					533,93

3. Z powodu planowania zakupu mieszkań komunalnych wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy wzrośnie na przełomie lat 2024 – 2028. Prognozę, dotyczącą wielkości stanu zasobu mieszkaniowego w przyszłych latach obrazuje poniższa tabela:

Lokale mieszkalne	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale socjalne	1	1	1	1	1
Lokale pozostałe	12	12	12	13	13

4. Stan techniczny całego zasobu mieszkaniowego stanowią obiekty mocno wyeksploatowane, obciążone wieloma wadami, których usunięcie jest bardzo kosztowne. Konieczność przeprowadzenia remontów lub modernizacji jest zazwyczaj związana z:

- a) izolacją przeciwwilgociową pionową i poziomą;
- b) stolarką drzwiową i okienną;
- c) instalacją elektryczną, hydrauliczną, centralnym ogrzewaniem;
- d) popękkanymi ścianami wewnętrznymi i zewnętrznymi;
- e) prace ogólnobudowlane.

4.1 Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Przelewice na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Liczba budynków	w tym budynki o stanie:		
	dobrym	średnim	dostatecznym
9	3	3	3

Charakterystyka zasobu w podziale na 3 grupy:

- 1) budynki w stanie dobrym: elementy oraz konstrukcja budynków, wykończenie i wyposażenie są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzenia.
- 2) budynki w stanie średnim: elementy budynku są utrzymane w stanie dość dobrym, wymagane są drobne naprawy i konserwacje;

3) budynki w stanie dostatecznym: w elementach budynków występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu.

4.2 Stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie:		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	0	0	1
Lokale pozostałe	4	5	3

4.3 W przyszłych latach prognozujemy, że stan techniczny lokali mieszkalnych ulegnie znacznej poprawie, gdyż planujemy systematycznie wykonywać drobne remonty:

2024 r.

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie:		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	0	0	1
Lokale pozostałe	6	4	2

2025 r.

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie:		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	0	0	1
Lokale pozostałe	6	4	1

2026 r.

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie:		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	0	1	0
Lokale pozostałe	7	4	1

2027 r.

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie:		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	0	1	0
Lokale pozostałe	7	4	1

2028 r.

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie:		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	0	1	0
Lokale pozostałe	11	2	0

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, PLANOWANE REMONTY I MODERNIZACJE

§ 3. 1. Zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Przelewice.

2. W przypadku odzyskania lokali do dyspozycji Gminy, zostaną one przeznaczone dla osób oczekujących i spełniających warunki do ich otrzymania.

§ 4. Nie prognozuje się kapitalnych remontów w latach 2024 – 2028. Remonty i modernizacje lokali będą prowadzone na bieżąco w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego pierwszeństwo będą miały: prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów oraz zwiększające energooszczędność budynków.

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB I ZASADY GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 5. Istnieje potrzeba powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego w tym m.in. mieszkań komunalnych i pomieszczeń tymczasowych. Wynika to ze składanych wniosków oraz wyroków sądowych z wydanym orzeczeniem o eksmisji lub opróżnienie lokalu.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ, WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU ORAZ DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 6. 1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki ustala stawkę bazową czynszu. Stawka bazowa czynszu ustalona jest dla powierzchni użytkowej mieszkania. Stawka czynszu za lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty lokali i pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i części przynależnych do lokalu, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu i wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych oraz opłat związanych z centralnym ogrzewaniem.

4. Polityka czynszowa Gminy Przelewice powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2024-2028, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

§ 7.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego;
- 2) czynsz za najem lokalu socjalnego i pomieszczenie tymczasowe.

2. Szczegółowe zasady polityki czynszowej w szczególności wysokość stawek czynszowych, realizowane są zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

3. Istnieje możliwość zaliczenia kosztów, nakładów wykonanych w lokalu przez Najemcę za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego i na warunkach określonych w stosownej umowie.

§ 8. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Przelewice ustalane są przez Wójta Gminy Przelewice z uwzględnieniem zasad polityki czynszowej, określonych w niniejszym programie, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 9.1. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy Przelewice określa wg metody średniej stawki zwanej dalej „stawką bazową”, ustalonej przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających związanych ze standardem lokalu.

2. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

3. Dla lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Położenie budynku:

- budynki zlokalizowane w obrębie Przelewice + 10%
(czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu):

2) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- brak WC (czynnik obniżający stawkę bazową czynszu) - 5 %
- brak łazienki (czynnik obniżający stawkę bazową czynszu) - 2 %
- lokal mieszkalny z ciemną kuchnią lub bez kuchni - 3 %
(czynnik obniżający stawkę bazową czynszu)
- lokal wyposażony w instalację gazową c.o. + 5%
(czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu)

3) Ogólny stan techniczny budynku:

- zły stan techniczny budynku i lokalu – przeznaczony do remontu kapitalnego - 30 %
- budynek i lokal w bardzo dobrym stanie technicznym + 10 %

§ 10. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości 150 % stawki bazowej jaką Gmina mogłaby uzyskać w związku z wynajęciem tego lokalu poprzez zawarcie stosowanej umowy najmu.

§ 11. Czynnosc z najmu i innych opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Przelewice płacony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy a w indywidualnych przypadkach w terminach wynikających z zawartej umowy najmu.

§ 12. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski Najemców lokali o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i nadal będzie realizowana poprzez tzw. dodatki mieszkaniowe, przyznawane na podstawie odrębnych uregulowań.

§ 13.1. Podwyżka stawek czynszowych jest dokonywana przez Wójta w drodze zarządzenia.

2. Zmiana stawek jest dokonywana w formie 3 miesięcznego wypowiedzenia licząc od końca miesiąca kalendarzowego, w którym wydano zarządzenie, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 6.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 14.1. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach.

2. Wójt Gminy może podjąć decyzję o sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup, budowę, zmianę sposobu użytkowania budynku itp. i zarazem :

1) złożenia wniosku o wykup wynajmowanego lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego najemcę;

lub

2) oddania lokalu przez dotychczasowego najemcę i sprzedaż na rynku wtórnym.

3) sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze przetargowej

Rozdział 7.

FINANSOWANIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 15.1 Średnie stawki opłat czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym w latach 2024 – 2028 przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Maksymalna stawka zł za 1 m2	2,60	2,80	3,00	3,20	3,40
Średnia stawka zł za 1 m2	2,40	2,60	2,80	3,00	3,20

2. Środki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego będą pochodzić z następujących źródeł:

1) wpływów z czynszów za lokale socjalne i pozostałe lokale;

2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe;

3) dochodów ze sprzedaży zasobów mieszkaniowych;

4) innych środków budżetowych.

Rozdział 8.
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY

§ 16.1. W najbliższych latach nie przewiduje się remontów kapitalnych, planuje się tylko drobne, bieżące remonty.

2. W najbliższych latach planowana zaplanowane jest pozyskanie dwóch lokali mieszkalnych do gminnego zasobu.

Tabela: Przewidywane kwoty na remonty bieżące, eksploatację, budowę 1 kontenerowego mieszkania komunalnego w latach 2024 – 2028.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Planowana kwota na remonty bieżące (w zł)	15.000,00	30.000,00	40.000,00	45.000,00	45.000,00
Planowana kwota na budowę 1 kontenera (w zł)	-	-	-	-	-
Planowana kwota na eksploatację (w zł)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Planowana kwota na zarządzanie nieruchomościami wspólnymi, w tym ich bieżące remonty (w zł)	2.000,00	4.000,00	2.000,00	2.000,00	1.000,00
Planowana kwota na zakup lokalu mieszkalnego (w zł)	-	-	100.000,00	-	100.000,00

Rozdział 9.
INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 17.1. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.

2. Realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.

3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.