

Projekt nr 301

z dnia 15 lutego 2022 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIROŚLAWCU

z dnia 24 lutego 2022 r.

w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2022 - 2026"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 172) Rada Miejska w Mirosławcu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2022 - 2026" w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mirosławca.

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

Spis treści:

- Rozdział 1** – Postanowienia ogólne.
- Rozdział 2** – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2022 - 2026.
- Rozdział 3** – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2022-2026.
- Rozdział 4** – Planowana sprzedaż lokali.
- Rozdział 5** – Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalenia czynszu.
- Rozdział 6** – Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.
- Rozdział 7** – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
- Rozdział 8** – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2022 – 2026” jest dokumentem określającym podstawowe zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Realizacja programu przyczynia się do posiadania przez mieszkańców gminy lokali mieszkalnych. Posiadanie umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Z uwagi na ograniczoną ilość zasobu mieszkaniowego jaki posiada gmina, należy zwrócić uwagę, aby gospodarując zasobem gminnym robić to zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Konieczne są zatem prace polegające na zabezpieczeniu istniejącego mienia mieszkalnego przed uszkodzeniem i zniszczeniem, czy utrzymaniem go w stanie nie gorszym, lecz również przestrzeganie zasad zarządzania nieruchomościami.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki i zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, którego priorytetem jest:

- 1) zwiększanie mieszkaniowego zasobu,
- 2) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 3) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu mieszkalnego,
- 4) poprawa jakości i warunków zamieszkiwania w zasobie mieszkaniowym,
- 5) zmiana własności w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta lub zakończona,
- 6) poprawa jakości zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Mirosławiec zarządza i gospodaruje Zakład Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu. Spółka przyjęła w zarząd zasób mieszkaniowy na podstawie „Umowy Zlecenia w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec zawartą w dniu 30 grudnia 2005 r., pomiędzy Gminą Mirosławiec, a Zakładem Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu.”

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2022 - 2026.

§ 1. Określenie mieszkaniowego zasobu gminnego, jego wielkości oraz struktury.

1. Mieszkaniowy zasób gminy, stanowią lokale będące własnością Gminy znajdujące się w budynkach w całości stanowiących jej własność, a także lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, gdzie z mocy prawa powstała wspólnota mieszkaniowa.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy wg stanu na dzień 30 listopada 2021r., przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego gminy.

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia (m ²)
1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiące 100% własności Gminy Mirosławiec	60	2 443,10
2.	Lokale mieszkalne gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	74	3 591,56

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkalnego na lata 2022 – 2026.

Lokale mieszkalne komunalne w zasobie Gminy wynajmowane są na czas nieokreślony, natomiast lokale socjalne wynajmowane są na czas określony.

Procentowy wskaźnik ilości lokali wykorzystywanych jako lokale socjalne: **21,64%**.

Procentowy wskaźnik ilości lokali wykorzystywanych jako lokale komunalne: **78,36%**.

Gmina pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, tj. wyprowadzenie się najemcy, zgony, eksmisje.

Coroczne pozyskanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności, w ramach istniejącego zasobu, nie zabezpiecza w pełni potrzeb Gminy na realizowanie nałożonych ustawą obowiązków, zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskim standardzie.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieograniczony najprawdopodobniej kontynuowany będzie proces sprzedaży umożliwiający najemcom nabycie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez Gminę koszty utrzymania tej części zasobu mieszkalnego.

Tabela nr 2. Prognozowana struktura zasobu mieszkaniowego gminy.

L.p	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Liczba budynków stanowiąca własność gminy	11	11	10	9	9

Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy, uwzględniający również planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 2. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących w całości własność Gminy

Budynki stanowiące własność Gminy jak i wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZECWiK Spółkę z o.o. ocenia się jako najstarsze w mieście i miejscowościach wiejskich. Budynki te wymagają remontów, aby dostosować je do obowiązujących warunków technicznych oraz przepisów techniczno – budowlanych.

Ocena stanu technicznego budynków wykonywana jest na podstawie posiadanych protokołów przeglądu technicznego dokonywanego w ramach obowiązku ciążącego na zarządcy zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Zróżnicowanie stanu technicznego budynków uzależnione jest od wielu czynników takich jak: lokalizacja, stan konstrukcji, jakość materiału, jak i sumiennosc wykonania elementu, wyposażenia oraz sposobu użytkowania.

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego została wybudowana przed 1939 rokiem i właśnie to te budynki wykazują znaczne zużycie techniczne.

Wyjątek stanowią dwa budynki przy ul. Wolności 16 i 22 Mirosławcu, które były wybudowane w latach 1965 – 1974 oraz dwa budynki socjalne przy ul. Dworcowej 15 i 16 wybudowane w latach 2008 – 2009.

W latach 2022 – 2026 w miarę posiadanych środków finansowych powinno się dążyć do systematycznej poprawy stanu technicznego mienia gminnego.

Budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki, których stan techniczny jest zły z uwagi na trudną sytuację w zasobach mieszkaniowych, jak również w sprawach społecznych należy przesunąć na lata późniejsze. W powyższych budynkach proponuje

się, o ile będzie to możliwe, przeprowadzenie prac zabezpieczających celem uniknięcia zagrożenia życia i zdrowia lokatorów i osób tam przebywających.

Tabela nr 3. Plan rozbiórek na lata 2022 – 2026.

2022	2023	2024	2025	2026
Plac Wolności 5	-	-	-	Akcyjowa 1 Akcyjowa 3

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2022-2026.

§ 3. Analiza potrzeb.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza głównie liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia lokali mieszkalnych. Według stanu na dzień 30.11.2021r. na liście oczekujących na przydział mieszkania znajdowało się 21 rodzin. Jednym z podstawowych zadań Gminy Mirosławiec jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie lokali socjalnych i komunalnych.

Szacuje się na podstawie wcześniejszej sprzedaży, iż Gmina Mirosławiec powinna odzyskiwać rocznie ok. 4 lokali w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. „ruchy ludności”.

Lokale odzyskane w ten sposób przeznaczone będą na bieżąco do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Głównym źródłem pozyskania środków finansowych na utrzymanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy przez ZECWiK sp. z o.o. są przychody z czynszu oraz dotacja z budżetu gminy.

Stan techniczny budynków gminnych i zarządzanych wspólnot ulega systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zarządca budynków dbając o bezpieczeństwo użytkowników lokali, kieruje się wskazaniem z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz, protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych takich jak:

- Straż Pożarna,
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego,
- Policja.

§ 4. Standardy jakim powinien odpowiadać mieszkalny zasób gminy.

1. Standard budynków:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- 2) sprawna instalacja odgromowa,
- 3) elementy konstrukcji bez zagrożeń,
- 4) elewacja bez uszkodzeń,
- 5) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 6) malowanie klatek schodowych wraz ze stolarką okienną i drzwiową – jeśli jest to możliwe,
- 7) kompletne, szczelne, obróbki blacharskie.

2. Standard lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- 2) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- 3) sprawna i szczelna instalacja gazowa,
- 4) sprawna instalacja elektryczna,
- 5) sprawna instalacja wodno – kanalizacyjna,
- 6) wyposażenie lokalu w pomieszczenie i urządzenia sanitarne.

§ 5. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

1. Większość budynków mieszkalnych wymaga remontów z uwagi na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

3. Ustala się priorytety w zakresie remontów:

- 1) natychmiastowe usuwanie stanów zagrożenia dla życia (instalacje gazowe, przewody spalinowe i wentylacyjne, instalacje elektryczne, zalecenia służb technicznych),
- 2) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 3) zapewnienie źródeł grzewczych,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 5) termomodernizacje,
- 6) walory estetyczne, np. malowanie klatek schodowych, elewacji.

§ 6. Plan remontów na lata 2022 – 2026.

1. Rok 2022:

- 1) Wymiana pokrycia dachowego w budynku wielorodzinnym w m. Toporzyk 5 (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli).
- 2) Wymiana pokrycia dachowego z dociepleniem styropapą w budynku wielorodzinnym przy ul. Spokojnej 4 w Mirosławcu (partycypacja w kosztach współwłaścicieli).
- 3) Rozbiórka budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Placu Wolności 5 w Mirosławcu.
- 4) Roboty murarskie w lokalach gminnych przy ul. Wolości 14/1 oraz przy ul. Sprzymierzonych 57/2 w Mirosławcu.
- 5) Wymiana stolarki okiennej.
- 6) Wymiana stolarki drzwiowej.
- 7) Roboty zduńskie.
- 8) Zalecenia kominiarskie.
- 9) Zalecenia po wykonaniu przeglądów zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane.

2. Rok 2023:

- 1) Dokończenie wymiany pokrycia dachowego (od podwórza) w budynku wielorodzinnym przy ulicy Sprzymierzonych 24 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli).
- 2) Wymiana pokrycia dachowego w budynku wielorodzinnym przy ulicy Wolności 5 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli).

- 3) Wymiana stolarki okiennej.
- 4) Wymiana stolarki drzwiowej.
- 5) Roboty zduńskie.
- 6) Zalecenia kominiarskie.
- 7) Zalecenia po wykonaniu przeglądów zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane.

3. Rok 2024:

- 1) Wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ulicy Orlej 1 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaściciela).
- 2) Remont klatki schodowej w budynku przy ul. Sprzymierzonych 34 w Mirosławcu.
- 3) Wymiana stolarki okiennej.
- 4) Wymiana stolarki drzwiowej.
- 5) Roboty zduńskie.
- 6) Zalecenia kominiarskie.
- 7) Zalecenia po wykonaniu przeglądów zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane.

4. Rok 2025:

- 1) Wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ulicy Sprzymierzonych 37 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaściciela).
- 2) Wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Zamkowej 41 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli).
- 3) Wymiana stolarki okiennej.
- 4) Wymiana stolarki drzwiowej.
- 5) Roboty zduńskie.
- 6) Zalecenia kominiarskie.
- 7) Zalecenia po wykonaniu przeglądów zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane.

5. Rok 2026:

- 1) Rozbiórka budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Akacyjowej 1 w Mirosławcu.

- 2) Rozbiórka budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Akacyjowej 3 w Mirosławcu.
- 3) Wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ulicy Wałęckiej 10 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli).
- 4) Wymiana stolarki okiennej.
- 5) Wymiana stolarki drzwiowej.
- 6) Roboty zduńskie.
- 7) Zalecenia kominiarskie.
- 8) Zalecenia po wykonaniu przeglądów zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane.

Biorąc po uwagę przedstawiony plan remontów na lata 2022 – 2026, środki finansowe na przeprowadzenie powyższych prac winny być zabezpieczone w minimum następującej wysokości.

Tabela nr 4. Potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego na lata 2022 – 2026 w tys. zł.

Lp.	Zakres prac	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Wymiana pokryć dachowych	50	100	70	100	80
2.	Remonty dachów papowych	0	5	10	0	0
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10	10	10	10	10
4.	Roboty Zduńskie	5	4	8	8	5
5.	Zalecenia Kominiarskie	0	4	5	6	4
6.	Remonty instalacji wod.-kan.	0	2	4	3	5
7.	Remonty instalacji elektrycznej	9	3	3	3	3
8.	Remonty bieżące	25	4	20	6	4
9.	Przeglądy, ekspertyzy	0	0	4	4	4
10.	Rozbiórki	0	0	0	0	100
	RAZEM	99	132	134	140	215

Powyższe planowane kwoty nie są adekwatne do wynikających potrzeb remontowych, kwoty te planuje się jako minimum środków do prawidłowego funkcjonowania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 4

Planowania sprzedaż lokali

§ 7. Sprzedaż lokali komunalnych

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek najemcy, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność zasobu gminy jest:

- racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym,
- dążenie do „ wyjścia ” Gminy Mirosławiec ze wspólnot mieszkaniowych, w których posiadają znikomą ilość lokali,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego,
- zmniejszenie obciążenia Gminy Mirosławiec z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych.

§ 8. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Analizując w ostatnich latach sprzedaż lokali mieszkalnych należy założyć sprzedaż na poziomie 2 – 3 lokali na rok.

Tabela nr 5. Planowane sprzedaże lokali mieszkalnych na lata 2022-2026.

Rok	Sprzedaż lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m²	Łączna powierzchnia w m² lokali sprzedanych (narastająco)
2022	3	100	100
2023	2	80	180
2024	2	80	260
2025	3	120	380
2026	2	80	460

Przewiduje się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych nastąpi głównie w nieruchomościach, w których doszło już do wyodrębnienia lokali i powstały wspólnoty mieszkaniowe.

Nieruchomości stanowiące w całości własność Gminy, z wyłączeniem tych nie przewidzianych do sprzedaży, należy przeznaczać do sprzedaży pod warunkiem, iż nastąpi ona jednocześnie dla wszystkich najemców lokali mieszkalnych.

§ 9. Lokale mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w latach 2022 – 2026.

W latach 2022 – 2026 planuje się przeznaczyć do rozbiórki 3 budynki mieszkalne wielorodzinne w Mirosławcu:

- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Plac Wolności 5,
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Akacyjowa 1,
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Akacyjowe 3,

Z uwagi na brak wolnych lokali w zasobie gminnym rozbiórka budynków przy ulicy Akacyjowej 1 i 3 będzie odsuwana w czasie do momentu zabezpieczenia nowych miejsc w zasobie gminnym, lub do momentu w którym stan techniczny nie będzie pozwalał na bezpieczne użytkowanie budynków.

Tabela nr 6. Budynki przeznaczone do rozbiórki w lata 2022 – 2026.

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa m²
2022	1	5	190,18
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026	2	29	1.112,70

§ 10. Budynki wyłączone ze sprzedaży.

Wyłącza się ze sprzedaży niżej wymienione nieruchomości stanowiące w całości własność Gminy znajdujące się w Mirosławcu w celu swobodnego gospodarowania lokalami w nich się znajdującymi, a także w celu realizacji rozbiórki na potrzeby urbanistyczne lub ze względu na zły stan techniczny.

- 1) Budynek przy ul. Sprzymierzonych 34 (obiekt użyteczności publicznej).
- 2) Budynek przy ul. Akacyjowej 1 (niezadawalający stan techniczny, budynek adaptowany z hotelu robotniczego).
- 3) Budynek przy ul. Akacyjowej 3 (niezadawalający stan techniczny, budynek adaptowany z hotelu robotniczego).
- 4) Budynek przy ul. Dworcowej 15 – budynek socjalny.
- 5) Budynek przy ul. Dworcowej 16 – budynek socjalny.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalenia czynszu.

§11. Zasady polityki czynszowej

Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w gminnym zasobie mieszkaniowym, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka czynszu zapewnić powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

Dla budynków mieszkalnych wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej dla województwa zachodniopomorskiego na okres od 1 kwietnia 2021 r. do 30 września 2021 r. wynosił 3.778,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 23 marca 2021 r. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna stawka czynszu za 1 m² w Gminie Mirosławiec mogłaby wynosić 9,45 zł.

Stawkę bazową czynszu dla gminnego zasobu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz, w drodze zarządzenia. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 9 Burmistrza Mirosławca z dnia 1 lutego 2021 r. stawka bazowa czynszu wynosi 2,64 zł/m². Maksymalna stawka czynszu po uwzględnieniu czynników zwiększających stawkę bazową wynosi 5,81 zł/m², co stanowi 0,15 % wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa zachodniopomorskiego. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 1,32 zł/m².

Przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu o 10% w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego.

Funkcję wynajmującego dla lokali mieszkalnych w imieniu Gminy Mirosławiec pełni Zakład Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu.

Czynsz najmu i opłaty niezależne od wynajmującego płatne są za dany miesiąc do końca każdego miesiąca lub w innym ustalonym terminie na wskazany rachunek bankowy.

§ 12. Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy ustalane są przez Burmistrza, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, zgodnie art.7 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższenie stawki bazowej:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w instalację centralnego ogrzewania,
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w instalację gazową,
- 3) wyposażenie lokalu w łazienkę,
- 4) wyposażenie lokalu w WC.

3. Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez obniżenie stawki bazowej:

- 1) położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 2) położenie lokalu w budynku przeznaczonego do kapitalnego remontu,
- 3) położenie budynku na terenie gminy (na wsi),
- 4) brak w lokalu instalacji wodociągowej,
- 5) brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej.

4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona wg czynników podwyższających stawkę.

5. Podwyższenie standardu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt oraz za zgodą właściciela lokalu nie stanowi podstawy do zwiększenia stawki czynszu.

6. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi z przyczyn leżących po stronie Gminy pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mającego wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona wg czynników obniżających stawkę.

7. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Do czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne wybudowane po 2008 r. nie może być niższa niż 75 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w gminny zasób mieszkaniowy.

§ 13. 1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. Plany remontów powstają w oparciu o dokonywane na podstawie Prawa Budowlanego przeglądy techniczne budynków i lokali oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów. Ponieważ środki finansowe przeznaczane co roku na remonty są niewystarczające w stosunku do potrzeb, realizacja zadań następuje wg pilności wykonania danych zadań.

3. We wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały, zarząd nieruchomości wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał. Do reprezentowania gminy we wspólnotach mieszkaniowych upoważniony jest pracownik Zakładu Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu na którą jest cedowane upoważnienie Burmistrza Mirosławca.

4. Zakłada się dalej, iż zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych będzie sprawowane przez Zakład Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu na dotychczasowych zasadach, z założeniem poprawy standardów obsługi.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 14. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026 będą:
 - 1) dotacje z budżetu Gminy,

- 2) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, socjalnych.

Tabela nr 7. Prognozowane przychody z czynszu oraz dopłaty z budżetu Gminy w lata 2022 – 2026 w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Czynsze:					
	a) lokale mieszkalne gminne, w tym socjalne	427 30	435 32	451 33	460 34	469 35
	b) media	11,2	11,7	12,2	12,8	13,4
2.	Czynsze za lokale użytkowe	4,8	4,8	4,8	5,2	5,2
3.	Odsetki od nieterminowych wpłat	3	3	4	4	4
4.	Środki z budżetu Gminy	210	241,5	242	255	338,4
Razem		647	696	714	737	830

2. Ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń jest stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia najemców poprzez wzmoczenie i usprawnienie działań windykacyjnych.
- 1) Na wzrost zadłużenia najemców wpływają głównie:
- a) zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
 - b) brak umiejętnego racjonalnego gospodarowania budżetem domowym,
 - c) wzrastające koszty utrzymania mieszkań, opłat niezależnych,
 - d) niewłaściwa postawa wielu najemców wobec pojawiających się problemów.
- 2) Zakład Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu jako priorytet w zakresie zapewnienia dochodów własnych stawia na stopniowe obniżenie zadłużenia najemców poprzez prowadzenie działań zmierzających do wzmoczenia i usprawnienia działań windykacyjnych, a tym samym zwiększenia skuteczności i ściągalności opłat czynszowych i przeciwdziałanie procesom narastania zaległości czynszowych.

§ 15. Prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

- 1) Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się z następujących składników:
- 1) koszty eksploatacji,
 - 2) koszty remontów
 - 3) koszty zarządzania.

Tabela nr 8. Prognozowane wydatki na utrzymanie zasobu w latach 2022 – 2026 w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty eksploatacji i media	218	229	240	252	265
2.	Koszty remontów	99	132	134	140	215
3.	Koszty zarządzania	330	335	340	345	350
Razem		647	696	714	737	830

Rozdział 8

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

1. Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania zasobem gminnym:
 - 1) dokonywanie zamian lokali
 - z przyczyn ekonomicznych,
 - ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności,
 - w celu wyodrębnienia lokalu socjalnego,
 - 2) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
 - 3) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamiany lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
 - 4) bieżąca, skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
 - 5) podział lokali mieszkalnych o dużym metrażu na mniejsze,
 - 6) poprawa estetyki otoczenia budynków.
2. Gmina rozpoczęła już działania zmierzające do budowy nowych budynków komunalnych przystępując do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN - Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. Pod te działania jest przygotowany grunt na ulicy Akacyjej w Mirosławcu, na którym docelowo można wybudować do czterech budynków wielolokalowych. W perspektywie lat 2023-2024 planowane jest wybudowanie pierwszego budynku wielorodzinnego.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 2121 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, który stanowi średniookresowy (5-letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Program zawiera następujące elementy:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków.

Program odnosi się również bezpośrednio do zadania własnego gminy w zakresie zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.


BURMISTRZ MIROSLAWCA
Piotr Pawlik

