

projekt

UCHWAŁA NR .../.../2020

RADY GMINY RĄBINO

z dnia grudnia 2020 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 4 i 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 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Rąbino uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021-2026, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVI/112/08 Rady Gminy Rąbino z dnia 30 grudnia 2008r. w sprawie zasad polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009r. Nr 8, poz. 294)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rąbino.

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

RADCA PRAWNY

mgr Marcin Sychowski
KO 525

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RĄBINO NA LATA 2021-2026

Rozdział 1

§ 1. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, zwanego dalej „programem”, 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 z późn. zm.), zwana dalej „ustawą”.

2. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

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

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. Aktualnie Gmina Rąbino posiada 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1865,62 m², w tym:

- 1) jednopokojowych - 1
- 2) dwupokojowych - 20
- 3) trypokojowych - 8
- 4) czteropokojowych - 1

§ 3. Ustala się następujące kategorie stanu technicznego lokali mieszkalnych:

- 1) I kategoria – stan dobry – lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) II kategoria – stan zadowalający – niektóre elementy lokalu należy naprawiać, konserwować, bądź wymieniać,
- 3) III kategoria – stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji lub elementy instalacji elektrycznej, wymagany jest remont.

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy określa załącznik do programu.

§ 5. W latach 2021-2026 wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulec zmianie w szczególności poprzez:

- 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
- 2) wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- 3) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) nabycie odpłatne lokali,
- 5) zbycie lokali,
- 6) zmianę statusu lokali mieszkalnych na socjalne,
- 7) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 6. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza potrzebę remontów bieżących i kapitałnych 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. Podstawę 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) regularne opłacanie czynszów przez najemców.

4. Biorąc pod uwagę słabe możliwości finansowania nakładów na remonty zakłada się, że w latach 2021-2026 będą wykonywane remonty częściowe.

5. Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2021-2026 określa tabela nr 1.

ROK	ZAKRES PRAC	NAKŁADY GMINY (zł)
2021	- przemurowanie uszkodzonego komina w lokalu w miejscowości Dąbrowa Białogardzka 6/2 - uszczelnienie pokrycia dachowego w budynku w Rąbinie nr 85	5.000,00
2022	- wymiana belki stropowej i dachowej wraz z uszczelnieniem pokrycia dachowego oraz wymiana rynien w budynku w Gąskowie nr 1	5.200,00
2023	- remont schodów zewnętrznych wraz z montażem barierki w lokalu mieszkalnym w Jezierzycach nr 7/3,	5.500,00
2024	- uszczelnienie pokrycia dachowego w budynkach mieszkalnych w miejscowości Dąbrowa Białogardzka nr 6,8,10.	5.700,00
2025	- wymiana stolarki okiennej w lokalach w miejscowości Paszęcín nr 6/1, 6/2, 6/3.	6.000,00
2026	- renowacja elewacji, uszczelnienie pokrycia dachowego oraz wymiana rynien w budynku w Rzecinie nr 12,	7.000,00
Prognozowane nakłady na remonty i modernizacje lokali razem:		34.000,00

6. Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy.

7. Wykazane w tabeli nakłady na remonty lokali są nakładami minimum.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026

§ 7. 1. Sprzedaż lokali będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż lokali będzie realizowana na wniosek najemcy.

3. Przy sprzedaży lokali 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.

§ 8. Wyłącza się ze sprzedaży lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tj. lokal położony w budynku szkolnym w miejscowości Nielep nr 38 , lokale w budynku w miejscowości Rąbino nr 85

§ 9. 1. Plan sprzedaży lokali na lata 2021-2026 określa tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do sprzedaży w latach:					
2021	2022	2023	2024	2025	2026
4	2	3	2	2	2

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 10. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne,

2) za lokale socjalne.

§ 12. 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 obniżających ich wartość użytkową.

§ 13. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali w poszczególnych kategoriach ustala Wójt Gminy Rąbino w drodze zarządzenia.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Wójta jeden raz w roku.

§ 14. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 15. Wójt Gminy Rąbino na wniosek najemcy może obniżyć stawkę czynszu ze względu na trudną sytuację materialną najemcy lub bardzo zły stan techniczny lokalu.

§ 16. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej określa tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.	Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu	Stopień obniżenia stawki czynszu (%)
1.	Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez wc w budynku)	10
2.	Lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	10
3.	Nieruchomość położona w odległości większej niż 4km od przystanku komunikacji publicznej	5
4.	Usytuowanie lokalu na poddaszu budynku	5
5.	Lokal mieszczący się w budynku w złym stanie technicznym	5

§ 17. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków oraz odpadów stałych.

§ 18. Polityka czynszowa Gminy Rąbino w latach 2021-2026 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 19. 1. Zasobem zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie zasobem polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i wykonywaniu wszelkich czynności odnoszących się do nieruchomości, wynikających z praw przysługujących właścicielowi, w tym w szczególności decyzje związane ze sprzedażą lokali, ich przydziałem lub zmianą standardu technicznego.

3. Zasobem administruje wyznaczony pracownik Urzędu Gminy Rąbino.

4. Administrowanie zasobem polega na podejmowaniu bieżących decyzji oraz wykonywaniu czynności zmierzających do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

5. W latach 2021-2026 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali 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 oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Rąbino.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8

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 inwestycyjne

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

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty cywilnoprawne,
- 3) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 4) opłaty za ustawowo wymagane przeglądy budowlane.

§ 22. 1. 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 (zł)
2021	8 500,00	5 000,00	1 200,00	-	14 700,00
2022	8 500,00	5 200,00	1 200,00	-	14 900,00
2023	8 500,00	5 500,00	1 200,00	-	15 200,00
2024	12 000,00	5 700,00	1 200,00	-	18 900,00
2025	8 500,00	6 000,00	1 200,00	-	15 700,00
2026	8 500,00	7 000,00	1 200,00	-	16 700,00
RAZEM KOSZTY W LATACH 20-2024					96 100,00

Rozdział 9.

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

§ 23. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów finansowych w celu przywrócenia właściwego stanu technicznego,
- 2) wzmożeniu windykacji należności czynszowych,
- 3) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) wspieraniu najemców w czynnościach mających na celu poprawę standardu lokalu (np. remonty)
- 5) w miarę możliwości dokonywaniu zamian lokali mieszkalnych,
- 6) w uzasadnionych przypadkach podziale lokali o dużej powierzchni na mniejsze i odpowiednie ich rozdysponowanie.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 24. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

Załącznik do Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021-2026

**WYKAZ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY RĄBINO**

Lp.	Adres	Pow. lokalu w m ²	Liczba pokoi	Kategoria
1.	Dąbrowa Białogardzka 5/2	70,30	2	II
2.	Dąbrowa Białogardzka 6/1	64,10	2	II
3.	Dąbrowa Białogardzka 6/2	64,00	2	III
4.	Dąbrowa Białogardzka 8/3	51,20	2	I
5.	Dąbrowa Białogardzka 8/4	53,60	2	III
6.	Dąbrowa Białogardzka 10/3	54,00	2	III
7.	Dąbrowa Białogardzka 10/4	54,00	2	III
8.	Dąbrowa Białogardzka 12A/5	74,50	3	I
9.	Jezierzyce 7/3	58,00	2	II
10.	Lipie 33/1	79,80	3	II
11.	Lipie 33/2	98,04	3	II
12.	Nielep 29/2	57,60	2	II
13.	Nielep 38	43,60	2	I
14.	Paszęcin 6/1	52,50	2	II
15.	Paszęcin 6/2	52,50	2	II
16.	Paszęcin 6/3	52,50	2	II
17.	Paszęcin 6/4	52,50	2	I
18.	Rąbino 28/7	42,20	2	I
19.	Rąbino 85/1	77,00	3	II
20.	Rąbino 85/2	66,00	3	II
21.	Rąbino 85/3	72,00	2	II
22.	Rąbino 85/4	63,61	3	II
23.	Rąbino 85/5	84,06	4	II
24.	Rąbino 85/6	53,94	2	II
25.	Rąbino 85/8	28,82	1	II
26.	Rzecino 12/1	77,00	3	I
27.	Rzecino 12/2	82,00	3	II
28.	Rzecino 12/3	68,36	2	II
29.	Rzecino 14/3	40,39	2	II
30.	Gąsków 1	77,50	3	II
RAZEM:		1865,62	70	I kategoria - 6 II kategoria - 20 III kategoria - 4