

Projekt

UCHWAŁA Nr Rady Gminy Rąbino z dniar.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rąbino na lata 2019-2023

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy 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.¹), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rąbino na lata 2019-2023” w brzmieniu stanowiącym jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rąbino.

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

RADA GMINY
mgr Andrzej Kozłowski

UZASADNIENIE

W związku z obowiązkiem posiadania przez gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalonym przez Radę Gminy, wynikającym z art. 21. pkt. 1 ust. 1 ustawy 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.), podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

¹ Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 1309.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RĄBINO NA LATA 2019-2023

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rąbino na lata 2019-2023, zwany dalej „Programem”, został opracowany zgodnie z obowiązkiem, 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.) w celu efektywnego wypełniania zadań własnych przez gminę w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Rąbino;
- 2) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rąbino;
- 3) **zasobie** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu ustawy;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

§ 2. Program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu w latach 2019-2023;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2019-2023;
- 3) planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu w latach 2019-2023;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu w latach 2019-2023 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023;
- 7) wysokość kosztów w latach 2019-2023, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina Rąbino jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2023

§ 3. 1. W skład zasobu wchodzi lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich, jak i w budynkach będących w całości własnością gminy.

2. Według stanu na dzień 30 września 2019 r. gmina posiada 32 lokale mieszkalne.

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania. Ogólny stan techniczny budynków jest dostateczny. W większości stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy lub przebudowy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych.

2. Wszystkie lokale wchodzące w skład zasobu wyposażone są w instalację wodociagową, lokale w większości są skanalizowane, natomiast 2 posiadają szamba. Pod względem ogrzewania jeden (1) lokal komunalny wyposażony jest w instalację gazową, pozostałe zaś budynki wyposażone są w etażowe centralne ogrzewanie.

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, ze względu na strukturę własności całego budynku przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Struktura własności budynku, w którym znajdują się lokale komunalne.

Struktura własności budynku, w którym znajdują się lokale komunalne	Liczba budynków	Liczba lokali
Budynki komunalne (własność)	6	18
Wspólnoty mieszkaniowe	1	1
Budynki na prawach współwłasności	10	13
Razem:	16	32

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2019-2023

§ 5. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;

- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z ich przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 6. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów z czynszu.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2023

§ 7.1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu realizowana jest głównie na rzecz ich dotychczasowych najemców (na ich wnioski), w trybie bezprzetargowym, z uwzględnieniem udziałów w gruncie, proporcjonalnie do powierzchni lokali i części wspólnych budynku.

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także odpowiednich uchwał rady gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego;

2. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy oraz wartość użytkową lokalu.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali wchodzących w skład zasobu określa Wójt w drodze zarządzenia.

4. Po ustaleniu bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia się czynniki obniżające jego wartość użytkową zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Rąbinie w sprawie określenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie gminy Rąbino.

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego.

6. Stawka czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.

§ 9. Najemca oprócz czynszu najmu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu takich jak opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2023

§ 10. 1. Zasobem zarządza Wójt.

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.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023

§ 11. Zasadnicze źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Rąbino w latach 2019-2023:

- 1) środki pieniężne uzyskane z czynszów za lokale wchodzące w skład zasobu oraz czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe;
- 2) dotacje z budżetu gminy;
- 3) programy rządowe;
- 4) inne środki budżetowe.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w latach 2019-2023, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 12.1. Na koszty związane z gospodarowaniem zasobem składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków (koszty przeglądów okresowych, podatki, ubezpieczenia, administracja);
- 2) koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii oraz koszty modernizacji lokali i budynków;

2. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, remontów, konserwacji, usuwania awarii i modernizacji w okresie objętym Programem przedstawione są w tabeli nr 2. Ich wysokość uzależniona jest od wpływów uzyskanych z czynszów za lokale wchodzące w skład zasobu.

Tabela 2. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych kosztów (tys. zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty remontowe	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Koszty eksploatacji	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Razem:	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 13. Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:

- 1) dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 2) racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu zasobem;
- 3) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków stanowiących własność gminy.