

PROJEKT

Uchwała Nr..... Rady Gminy Skąpe z dniar.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skąpe na lata 2020 – 2024

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182 z późn zm.) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe na lata 2020 – 2024.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Skąpe w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Skąpe spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Gminy Skąpe,
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Skąpe,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe oraz zwiększanie efektywności polityki mieszkaniowej.

§ 3. Realizacja celów określonych w § 2 nastąpi poprzez:

- 1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Skąpe poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej,
- 2) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe oraz racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnianie czynszu.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 4. 1. Gmina Skąpe wg stanu na dzień 31.12.2019 r. dysponuje 29 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi wyłączną własność Gminy, w których znajduje się 40 lokali mieszkalnych oraz 16 lokalami mieszkalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 56 lokali mieszkalnych, spośród których wyodrębniono:

- 4 lokale w najmie socjalnym wynajmowane na czas określony,
- 52 lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony.

3. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego wynosi 2 439,76 m². Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę nowych mieszkań.

Lp.	Miejscowość	ulica/nr	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych
1	Pałck	69	1	84,00
2	Pałck	43	4	134,90
3	Niekarzyn	53	1	39,30
4	Niekarzyn	58	1	56,20
5	Darnawa	19	2	105,46
6	Radoszyn	65	2	73,75
7	Radoszyn	104	2	105,30
8	Radoszyn	43	1	60,70
9	Ołobok	8	3	211,29
10	Kalinowo	10	1	48,10
11	Rokitnica	11	1	22,00
12	Węgrzynice	5	1	62,00
13	Węgrzynice	9	1	40,50
14	Węgrzynice	6	1	79,60
15	Łąkie	40	1	71,30
16	Łąkie	36	2	75,80
17	Łąkie	38	1	72,94
18	Międzylesie	6	1	69,30
19	Międzylesie	18	18	39,00
20	Podła Góra	23b	1	63,46
21	Zawisze	14	1	43,40
22	Zawisze	9	1	37,73
23	Zawisze	6	1	36,70
24	Zawisze	7	1	37,34
25	Kaliszkowice	1	1	61,60
26	Skąpe	54a	1	63,25
27	Skąpe	36	1	38

28	Niesulice	19	1	32
29	Darnawa	36	1	36
30	Cibórz	14	1	26,09
31	Cibórz	18	1	23,25
32	Cibórz	19	2	96,41
33	Cibórz	32	1	46,52
34	Cibórz	31	1	33,21
35	Cibórz	33	1	73,51
36	Cibórz	40	3	137,50
37	Cibórz	11	1	13,83
38	Cibórz	30	1	39,32
39	Cibórz	22	4	49,50

4. Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych Gminy wraz z udziałem w budynkach

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.11.2019 r.
1.	Liczba komunalnych budynków mieszkalnych (szt.)	29
2.	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych (szt.)	40
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych (m2)	1900,62
4.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy (szt.)	31
5.	Liczba gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt.)	16
6.	Powierzchnia gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (m2)	539,14
7.	Liczba gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt.) - piwnice	23

5. Uwzględniając planowaną sprzedaż lokali, prognozuje się, że ilość lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Skąpe w latach 2020 – 2025 będzie wynosić:

Rok	Prognozowana ilość mieszkań w zasobie mieszkaniowym	
	ogółem	w tym w najmie socjalnym
2020	56	4
2021	54	4
2022	52	4

2023	50	4
2024	48	4

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skąpe na lata 2020 – 2024 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiada współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

3. Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych przedstawiono w poniższej tabeli.

Zakres robót	2020	2021	2022	2023	2024
	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)
Bieżąca konserwacja i remont lokali	20.000,00	10.000,00	10.000,00	25.000,00	30.000,00
Wymiana instalacji elektrycznej	x	20.000,00	x	x	x
Wymiana pokrycia dachowego	x	x	20.000,00	x	x
Wymiana pieców	5.000,00	x	x	5.000,00	x
Wymiana okien	5.000,00	x	x	x	x
Fundusz remontowy	18.510,00	18.510,00	18.510,00	18.510,00	18.510,00

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.) oraz Uchwałę Nr XXV/143/2004 Rady Gminy Skąpe z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie

zasad zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych każdorazowo w odrębnej uchwale Rady Gminy Skąpe.

3. Ustalając warunki sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, Gmina będzie stosować zasady preferencyjne, zachęcające do wykupu jak największej ilości mieszkań.

4. Przyjmuje się plan sprzedaży:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	2	2	2	2	2

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 42/2015 Wójta Gminy Skąpe w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących własność Gminy Skąpe aktualnie miesięczna stawka czynszu wynosi 2,30 zł za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 1,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w najmie socjalnym. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od kształtowania się kosztów utrzymania lokali i sytuacji finansowej Gminy Skąpe. Stawka czynszu może być podwyższana nie więcej niż 20% rocznie.

2. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Skąpe wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu lub podwyższeniu w przypadku występowania w budynku mieszkalnym poniższych czynników:

1) obniżających stawkę bazową czynszu:

- a) za lokal na poddaszu – 10%,
- b) za lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 5%,
- c) za lokal w suterenie – 10%,
- d) za brak toalety w lokalu mieszkalnym – 10%,
- e) za brak centralnego ogrzewania – 5%,
- f) za brak ciepłej wody – 5%,
- g) za brak instalacji wodociągowej – 10%,
- h) za brak łazienki w lokalu mieszkalnym – 10%,
- i) za budynek zawilgocony i zagrzybiony – 5%.

2) podwyższających stawkę bazową czynszu:

- a) za lokal w budynku w którym przeprowadzono remont pokrycia dachowego – 22%”

4. Suma obniżek zastosowanych w czynszu danego lokalu nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.
5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą lokali w najmie socjalnym.
6. Stawka czynszu za lokal w najmie socjalnym nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Jeżeli najemca dokonał ulepszeń w mieszkaniu na własny koszt, a poniesione nakłady nie zostały mu zwrócone przez wynajmującego, wówczas prowadzonych ulepszeń nie uwzględnia się przy ustaleniu współczynnika obniżającego stawkę czynszu.
8. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

- § 8.** 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Skąpe za pomocą Urzędu Gminy Skąpe.
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 oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków;
3. W latach 2020–2024 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 9.** 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020– 2024 będą:
- a) wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych,
 - b) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, garaży i pomieszczeń gospodarczych zarządzanych przez Gminę Skąpe,
 - c) inne dochody i środki finansowe pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.
2. W kolejnych latach dochody z tytułów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przy następujących założeniach:

Dochody	2020	2021	2022	2023	2024
Dochody z najmu	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00

Wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Pozostałe odsetki	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
Pozostałe wpływy	510,00	510,00	510,00	510,00	510,00
RAZEM	61.010,00	61.010,00	61.010,00	61.010,00	61.010,00

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

§ 10. 1. Planuje się następujące wysokości wydatków w poszczególnych latach z podziałem na:

Wydatki	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Remonty i koszty modernizacji lokali	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00
Fundusz remontowy	18 510,00	18 510,00	18 510,00	18 510,00	18 510,00
Razem	61 010,00	61 010,00	61 010,00	61 010,00	61 010,00

2. W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości,
- 3) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali. Działania takie pozwolą na pełną prywatyzację budynku oraz ograniczą wydatki Gminy z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych, Fundusz remontowy i wynagrodzenie zarządcy.
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych

działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu,

- 5) ograniczanie zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych,
- 6) Wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 7) weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
 - a) monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
 - b) ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kuźmicz

UZASADNIENIE

Ustawodawca w art. 21 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Programy opracowywane są na okresy co najmniej 5-letnie. Poprzedni wieloletni program Rada Gminy uchwaliła na okres 2013-2019.

Proponowana uchwała w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe obejmuje lata 2020 - 2025.

Projekt przedstawia istniejący stan ilościowy zasobu mieszkaniowego naszej gminy oraz prognozowane zmiany wskutek sprzedaży. Obejmuje również prognozę dochodów i jednocześnie kosztów utrzymania i remontów lokali oraz budynków wchodzących w skład zasobu. W działaniach perspektywicznych przewiduje się współdziałanie i innymi podmiotami w celu rozwiązywania problemów mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach. Ponadto przewiduje się dalszą prywatyzację części zasobu poprzez sprzedaż mieszkań, głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Przedstawiona propozycja uchwały stanowić będzie dokument kierunkowy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2020-2024.