

**UCHWAŁA NR XII/133/16
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica
na lata 2016-2021**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i 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 (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:


§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica na lata 2016-2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stepnica.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/285/2010 Rady Gminy Stepnica z dnia 16 czerwca 2010 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica na lata 2010-2015.

§ 4. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

¹⁾Zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY
Eyszard Krawicki

Załącznik

do Uchwały Nr XII/133/16

Rady Miejskiej w Stepnicy

z dnia 29.06.2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STEPNICA NA LATA 2016-2021

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego Gminy Stepnica przedstawia się następująco:

- 1) Gmina Stepnica wg stanu na dzień 1 czerwca 2016r. dysponuje 187 lokalami mieszkalnymi w 29 budynkach wielorodzinnych, z których 9 to budynki, które stanowią własność gminy, a 20 stanowią współwłasność z osobami fizycznymi.
- 2) Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 8015,56 m².
- 3) Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy jest różny:
 - 2 budynki wielolokalowe usytuowane w miejscowości Łąka o statusie lokali socjalnych oddane do użytkowania w latach 2012 i 2013r. (zasób został powiększony o 36 lokali) ich stan techniczny jest bardzo dobry, a ich zużycie wynika ze zwykłego użytkowania,
 - 4 budynki wielolokalowe usytuowane w miejscowości Stepnica, przy ul. Kolejowej o statusie lokali komunalnych, zostały oddane do użytkowania w 2014 r. (zasób został powiększony o 79 lokali) ich stan techniczny jest bardzo dobry, a ich zużycie wynika ze zwykłego użytkowania,
 - 1 budynek wielolokalowy usytuowany w miejscowości Stepnica, przy ul. Kolejowej o statusie lokali komunalnych został oddany do użytkowania w 2016r. (zasób został powiększony o 26 lokali) ich stan techniczny jest bardzo dobry,
 - pozostałe budynki zostały wybudowane przed rokiem 1946, tj.: 46 lokali, których jakość stolarki okiennej, pokryć dachowych oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej w wielu przypadkach wymagają remontów,
Remonty i naprawy są na bieżąco realizowane w miarę zapotrzebowania wykazywanego przez najemców.

W latach 2016-2021 zasób mieszkaniowy gminy ulegnie zmianom. Status niektórych lokali mieszkalnych z zasobu sprzed 2012r. zostanie zmieniony z komunalnego na socjalny przede wszystkim ze względu na ich stan techniczny. Planowane jest także wybudowanie 2 budynków wielolokalowych z 46 lokalami mieszkalnymi. Zadanie będzie finansowane ze środków inwestora zewnętrznego.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Stepnica na lata 2016-2021.

§ 2. 1. Podstawę do wykonywania remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Istniejący zasób mieszkaniowy gminy podzielić można na dwie części. Cechą pierwszej części jest zaawansowany wiek budynków, odbiegający od współczesnych norm, biorąc pod uwagę stan konstrukcji i termoizolacji ścian. W tym przypadku jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów norm budowlanych i warunków bezpieczeństwa. Cechą drugiej części zasobu mieszkaniowego jest bardzo dobry stan techniczny, gdyż dotyczy budynków wybudowanych w latach 2012-2016. Nie wymaga więc w najbliższym okresie czasu nakładów modernizacyjno - remontowych.

2. Plan remontów uwzględnia potrzeby remontowe możliwe do zrealizowania w ramach dochodów z opłat czynszowych płaconych przez najemców lokali mieszkalnych i środków budżetu gminy.

§3. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawane remontom i modernizacji celem podwyższenia ich jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów. W pierwszej kolejności będą remontowane lokale najstarsze o największym zniszczeniu technicznym oraz lokale wymagające natychmiastowej naprawy z uwagi na ich stan techniczny.

2. Kolejność remontów lokali będzie ustalał Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica, który oceni potrzebę przeprowadzenia remontu biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz wnioski lokatorów.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2016-2021.

§ 4.1. Sprzedaż mieszkań komunalnych realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwałę Rady Miejskiej Stepnica w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stepnica.

2. Nie planuje się kompleksowej wyprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego, jedynie dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wniosek najemców. Nie przewiduje się wyprzedaży lokali spełniających kryteria lokali socjalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§5. Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica określa stawkę bazową czynszu mieszkaniowego dla lokali w drodze zarządzenia za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

§6. Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§7.1. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej dla danego lokalu, określonej przez Burmistrza.

2. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu mieszkaniowego w wyliczeniu procentowym dla lokali wyposażonych w:

1) instalację centralnego ogrzewania z kotłowni osiedlowej	20%
2) instalację centralnego ogrzewania indywidualnego	10%
3) instalację ciepłej wody z kotłowni osiedlowej	10%
4) wewnętrzną instalację gazową	10%
5) instalację kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej	10%
6) w budynkach położonych w Stepnicy	10%

3. Wymienione czynniki nie mają zastosowania do lokali, w których wyposażenie to zostało wykonane na koszt najemcy.

4. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu mieszkaniowego w wyliczeniu procentowym:

1) dla budynków w wybudowanych przed 1945 rokiem, które nie były poddane kapitalnemu remontowi w ciągu 20 lat	10%
2) dla lokali położonych na poddaszach	5%

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% stawki bazowej.

§8.1 Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

2. W przypadku zmiany wysokości czynszu wynajmujący jest zobowiązany powiadomić najemcę na piśmie w terminie jednego miesiąca przed wprowadzeniem zmiany.

3. Stawki czynszu powinny być adekwatne do standardu mieszkań oraz możliwości finansowych gminy, aby zapewnić utrzymanie zasobu w należytym stanie .

4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym ogłaszanej przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych mogą ubiegać się o obniżenie czynszu naliczonego.

5. Do wniosku o udzielenie obniżki najemca dołącza deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.

6. Obniżki są udzielane przez Burmistrza Gminy na okres 12 miesięcy w wysokości zależnej od dochodu gospodarstwa.

7. Burmistrz Gminy może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji, a

faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wykazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016-2021

§9.1. Wynajmującym lokale mieszkalne, socjalne jest Gmina Stepnica reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Stepnica lub podmiot przez niego upoważniony.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane z zachowaniem obowiązujących przepisów :

1) na czas oznaczony;

2) na czas nieoznaczony;

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pisemnej zgody wynajmującego.

§10. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje gmina. Wpływy z czynszu są przychodem gminy.

§11. W latach 2016-2021 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Stepnica, ale dopuszcza się możliwość zmiany formy zarządzania.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2021

§12. W latach 2016-2021 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i inne środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Stepnica, w tym środki zewnętrzne pozyskane przez Gminę .

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2016-2021.

§13. Tabela. Prognoza wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w złotych

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	164.155	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000

Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków będących w zasobie gminy oraz części wspólnych gminy	215.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Wydatki inwestycyjne	550.000	0	0	0	0	0

§14. Proponowane na lata 2016-2021 koszty utrzymania budynków i lokali gminnych oraz nieruchomości wspólnych mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali. Z uwagi na możliwość ustanowienia wspólnot mieszkaniowych, mogą zostać wygenerowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi. W obecnym stanie gmina nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział VIII

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

§15. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r. poz. 1892 z późn. zm.), w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016, poz. 65) oraz stosownej uchwały rady miejskiej.

§16. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy realizowana jest na wniosek najemcy.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§17. Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokojenie potrzeb mieszkańców Gminy Stepnica będących lokatorami mieszkań komunalnych. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.