

UCHWAŁA NR XL.216.2022
RADY GMINY STARE KUROWO

z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Kurowo na lata 2022 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172)

uchwała się:

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Kurowo na lata 2022 – 2026 stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIX.164.2017 Rady Gminy Stare Kurowo z dnia 26 maja 2017 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Kurowo na lata 2017 – 2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Kurowo.

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



Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Sanocki

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Kurowo
na lata 2022 – 2026**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stare Kurowo obejmuje 10 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, a także użytkowanych na prawach współwłasności z innymi właścicielami.

2. Gmina posiada 7 lokali, położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Pławin nr 9 – 2 lokale
- 2) Łącznica nr 66 – 3 lokale
- 3) Stare Kurowo ul. Leśna 2a – 1 lokal
- 4) Stare Kurowo ul. Kościelna 29 – 1 lokal.

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 1(jeden) budynek, w którym jest właścicielem 3 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynku położonego w:

- 1) Stare Kurowo ul. Leśna 3 – 3 lokale.

§ 2. Podstawowym zadaniem Gminy w okresie objętym planem, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2.

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

§ 3. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty.

§ 4. Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 – 2026, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wymiany bądź gruntownej naprawy pokryć dachowych, rynien, kominów, wspólnej instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, odnowienie elewacji.

§ 5. Na prace określone w § 4 w latach 2022 – 2026 przewiduje się przeznaczyć następujące kwoty [w tys. zł]:

Lp.	ZAKRES ROBÓT	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
1.	Wymiana bądź gruntowna naprawa pokryć dachowych i rynien	200,0	100,0	100,0	-	50,0	450,0
2.	Naprawa kominów	10,0	10,0	-	-	10,0	30,0
3.	Naprawa /wymiana/ wspólnej instalacji elektrycznej	15,0	-	5,0	5,0	-	25,0
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20,0	-	10,0	-	5,0	35,0

5.	Naprawa elewacji	-	10,0	-	10,0	-	20,0
6.	Wykonanie, naprawa instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej	-	5,0	-	-	2,0	7,0
	Razem:	245,0	125,0	115,0	15,0	67,0	567,0

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2022 – 3 lokale mieszkalne
- w roku 2023 – 0 lokali mieszkalnych
- w roku 2024 – 0 lokali mieszkalnych
- w roku 2025 – 0 lokali mieszkalnych
- w roku 2026 – 0 lokali mieszkalnych

§ 7. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Stare Kurowo w odrębnej uchwale.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022 – 2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby minimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9. 1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem opłat niezależnych, ustala się zarządzeniem Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

§ 10. 1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal przeznaczony do remontu kapitalnego – 10 %,
- b) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – 10 %,
- c) mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia – 10 %.

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal w budynku nowo wybudowany lub po kapitalnym remoncie – 10 %,
- b) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – 10 %,
- c) lokal z doprowadzonym gazem ziemnym – 10 %,
- d) położenie lokalu w Starym Kurowie – podwyższenie o 10%.

2. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 11. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta, realizowane są przez Urząd Gminy i Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Starym Kurowie.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.

3. Wykonywany przez Urząd Gminy i PGKiM Sp. z o.o. zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli lokali już wykupionych od Gminy, będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców lokali w danym budynku.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. W latach 2022 – 2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki budżetowe w tym środki uzyskane ze sprzedaży lokali,

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane przez współwłaścicieli do wysokości posiadanych udziałów.

§ 14. Planowane środki finansowe [w tys. zł] dotyczące gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

L.P	ZAKRES	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	17,0	20,0	21,0	22,0	23,0
2.	Przewidywane wpływy z opłat eksploatacyjnych	2,0	-	-	-	-
3.	Przewidywane środki ze sprzedaży (przy uwzględnieniu	10,0	-	-	-	-

	bonifikaty)					
	Razem:	29,0	20,0	21,0	22,0	23,0

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 15. Planowane wydatki [w tys. zł], w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela.

Lp.	ZAKRES	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	6,0	5,0	6,0	7,0	6,0
2.	Koszty planowanych remontów i modernizacji	35,0	15,0	15,0	15,0	17,0
	Razem:	41,0	20,0	21,0	22,0	23,0

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy.

2. Realizacja przez Gminę ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych oraz lokali dla gospodarstw o niskich dochodach.

3. Należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Zaproponowany inny lokal winien znajdować się w tej samej miejscowości, winien spełniać wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

4. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu.



Przewodniczący
Rady Gminy
Krzysztof Sanocki