

Projekt

z dnia 27 września 2021 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew na lata 2021 - 2026.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm) Rada Gminy Pszczew uchwala się:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew
na lata 2021 – 2026**

Rozdział 1.

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

§ 1. Według stanu na dzień 31.03.2021 r. Zakład Usług Komunalnych w Pszczewie gospodaruje zasobem mieszkaniowym o łącznej wielkości: 114 lokali mieszkalnych, 15 lokali z najmem socjalnym oraz 2 pomieszczeniami tymczasowymi. Łączna powierzchnia użytkowa zasobu wynosi 6 476,73 m².

§ 2. Średnia powierzchnia lokalu komunalnego wynosi 50,90 m², a lokalu z najmem socjalnym 41,33 m².

§ 3. Szczegółowy spis budynków i lokali komunalnych obrazuje poniższa tabela :

L. p.	Adres budynku	Pow. użytk. ogółem m ²	Lokale komunalne		Najem socjalny lokalu		Pomieszczenia tymczasowe		Lokale wykupione		Lokale użytkowe		Stan techniczny Db-dobry Dst-dostateczny Z-zły (ważniejsze remonty)
			ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	
1	Sikorskiego 3	165,56	2	110,37	1	55,19	-	-	-	-	-	-	Db
2	Sikorskiego 6	153,21	2	67,14	2	65,35	1	20,72	-	-	-	-	Db (dach, elewacja front.)
3	Sikorskiego 7	187,37	4	155,77	-	-	-	-	1	31,60	-	-	Dst
4	Sikorskiego 8	245,96	2	84,05	-	-	-	-	1	62,56	2	99,35	Db (klatka schodowa)
5	Sikorskiego 12	188,81	-	-	-	-	-	-	3	156,31	1	32,50	Db
6	Sikorskiego 23a	175,73	3	156,03	1	19,70	-	-	-	-	-	-	Dst (dach, docieplenie)
7	Sikorskiego 23b	69,50	1	69,50	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
8	Sikorskiego 24	223,17	6	223,17	-	-	-	-	-	-	-	-	Dst (pokrycie dachowe, docieplenie))
9	Dworcowa 8	352,81	6	352,81	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
10	Międzychodka 36	123,60	3	123,60	-	-	-	-	-	-	-	-	Db (kominy)

		mieszkalnych	Lokali z najmem socjalnym
1.	2021	114	15
2.	2022	123	15
3.	2023	120	15
4.	2024	119	15
5.	2025	117	15
6	2026	115	15

§ 7. Na terenie gminy nie przewiduje się budownictwa mieszkaniowego zakładowego, ani też spółdzielczego. Jedyne inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby, jak i pod wynajem.

§ 8. Na przełomie lat 2021-2022 planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kasztanowej w Pszczewie. W obiekcie tym przewiduje się wyodrębnienie 12 lokali mieszkalnych.

§ 9. W zakresie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zasadą nadrzędną w okresie obowiązywania programu będzie utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym. Przy planowaniu i realizacji remontów nieruchomości należy się kierować w pierwszej kolejności zapobieganiem stanom zagrożeń dla życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia, a w dalszej kolejności podnoszeniem standardów mieszkaniowych.

Rozdział 2.

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

§ 10. 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 przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 11. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

§ 12. Z uwagi na brak możliwości równoczesnego wykonania wszelkich prac remontowych, koniecznym jest założenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich przede wszystkim: termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

§ 13. Poniższa tabela przedstawia analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Pszczew w rozbiciu na lata objęte programem:

Rodzaj prac remontowych	2021 kwota zł.	2022 kwota zł.	2023 kwota zł.	2024 kwota zł.	2025 kwota zł.	2026 kwota zł.
Stolarka okienna i drzwiowa	19 000	20 900	22 990	25 290	27 820	30 600
Roboty dekarские, kominiarskie	110 000	121 000	133 100	146 400	161 000	177 000
Roboty ogólnobudowlane	110 000	121 000	133 100	146 400	161 000	177 000
Prace związane z modernizacją	12 000	13 200	14 200	15 900	17 500	19 300

i wymianą instalacji grzewczej						
--------------------------------	--	--	--	--	--	--

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021– 2026

§ 14. Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 1990 ze zm.), Uchwały Nr XI.58.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz na podstawie każdorazowo podejmowanych uchwał rady gminy, wyrażających zgodę na sprzedaż danego lokalu.

§ 15. Sprzedaż lokali na rzecz ich najemców odbywa się bezprzetargowo na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikat.

§ 16. Uchwałą Nr XI.60.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży nieruchomości jako lokali mieszkalnych Rada Gminy ustaliła wysokość bonifikat przy jednorazowej zapłacie w wysokości 45% ustalonej wartości, przy rozłożeniu na raty roczne w wysokości 27% wartości.

§ 17. W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczane będą lokale w budynkach, w których gmina ma współudział.

§ 18. Przyjęto sprzedaż mieszkań na poziomie 1,5-2% (w stosunku do pozostałych lokali komunalnych) rocznie:

- 1) 2021r. – 1 lokal
- 2) 2022r.- 2 lokale
- 3) 2023r. – 2 lokale
- 4) 2024r. - 2 lokale
- 5) 2025r. - 2 lokale
- 6) 2026r. - 2 lokale

§ 19. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026 ma na celu zapewnienie utrzymania niezbędnej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalizację ponoszonych kosztów jego utrzymania.

§ 20. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 21. Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty remontów i modernizacji budynków oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców, koszty dostaw energii do części wspólnych budynków.

§ 22. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu: energii, gazu, wody, odprowadzenie ścieków i nieczystości stałych.

§ 23. Zarządzeniem Nr 0050.118.2020 Wójta Gminy Pszczew z dnia 28.09.2020 r. ustalono na 2021r. stawkę bazową czynszu w wysokości 6,38 zł. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubuskim w II oraz III kwartale 2020 r. wyniosła 3.507 zł., 3% tej wartości stanowi: 11,27 zł/m²/m-c. Stawka bazowa czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Pszczew w 2020 r. stanowiła 4,00% wartości odtworzeniowej.

§ 24. Przyjmuje się wzrost opłat czynszowych na poziomie przekraczającym średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zakłada się wzrost opłat czynszowych do 5 % powiększony o wskaźnik inflacji w danym roku.

§ 25. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową oraz czynniki podwyższające, bądź obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Zwiększenie stawki czynszu w %
Budynek jednorodzinny wolnostojący	10%
Nowe lokale pozyskane w wyniku budowy, adaptacji, remontu kapitalnego przez okres 5 lat od dnia oddania lokalu do użytku	40%
Mieszkania powyżej 80 m ²	40%
Wyposażenie lokalu w wewnętrzną instalację C.O. (gazową lub etażową)	10%

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu :

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Zniżki od stawki bazowej czynszu w %
Mieszkanie z ciemną kuchnią	10 %
Mieszkanie z C.O. zamontowane i eksploatowane przez najemcę	3 %
Mieszkanie z w.c. , łazienką, bez c.o.	5 %
Mieszkanie z w.c., bez łazienki i c.o.	10 %
Mieszkanie bez w.c., c.o. i łazienki	25 %

§ 26. Wynajmujący w czasie trwania stosunku najmu może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

§ 27. Stawka czynszu dla danego lokalu nie ulega zmianie, jeżeli najemca po uzyskaniu zgody od wynajmującego i na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń.

§ 28. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Pszczew są wynajmowane na zasadach określonych w odrębnej Uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 29. Wójt Gminy na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu, naliczony według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie zalegają w opłatach czynszowych lub innych opłatach za używanie lokalu.

Rozdział 5.

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

§ 30. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew zostało powierzone uchwałami Zarządu Gminy Pszczew Nr XXV/49/2000 z dnia 19.09.2000r., Nr XXXIX/59/2000 z dnia 19.12.2000r., Nr I/63/2001 z dnia 04.01.2001r., Nr XXXII/103/01 z dnia 09.10.2001r. oraz zarządzeniami Wójta Gminy Nr 144/2005 z dnia 09.12.2005r. i Nr 157/2006 z dnia 12.05.2006r., Zakładowi Usług Komunalnych w Pszczewie.

§ 31. Zarządzanie majątkiem obejmuje w szczególności: utrzymywanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym: planowanie i prowadzenie bieżących napraw, modernizacji i remontów, zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego określone w umowie cywilno – prawnej.

§ 32. W następnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 33. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w okresie programowania będą:

- 1) wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych,

- 3) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- 4) dotacje z budżetu gminy,
- 5) fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych,
- 6) dofinansowanie przedsięwzięć z funduszy europejskich pozyskiwanych w ramach programów.

§ 34. W okresie obowiązywania programu zakłada się systematyczny wzrost wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew wraz ze wzrostem stawki bazowej czynszu. Wzrost stawki bazowej powinien kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy przynajmniej w stanie niepogorszonym.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty: bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków oraz zarządu i wydatki inwestycyjne.

§ 35. Planowane koszty na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach 2021-2025 prezentuje poniższa tabela:

<i>L p</i>	<i>Rodzaj kosztu</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	40 000	44 000	48 400	53 240	58 560	64 400
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali	211 000	232 100	255 300	280 800	308 900	339 800
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5000	5500	6050	6655	7320	8050
4.	Wydatki inwestycyjne	500 000	900 000	170 000	170 000	180 000	200 000

Rozdział 8.

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

§ 36. Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- 1) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitalnych w lokalu dotychczas zajmowanym,
- 2) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki,
- 3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

§ 37. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

§ 38. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.

§ 39. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się:

- 1) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 2) zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy przez pozyskiwanie i adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej.
- 3) na przestrzeni lat 2021 – 2026 przewiduje się sprzedaż 11 lokali mieszkalnych.

§ 40. Traci moc Uchwała nr VIII.47.2019 Rady Gminy Pszczew z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew na lata 2019 - 2023.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Romuald Tankielun

Uzasadnienie

Uchwalenie Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm) należy do kompetencji Rady Gminy. Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. 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;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Zapisy uchwały zostały zaktualizowane i dostosowane do regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, m.in. w zakresie użytych pojęć i definicji (np. najem socjalny lokali).