

RADA GMINY BIELICE
ul. Niepokalanej 34
74-202 BIELICE
woj. zachodniopomorskie

Uchwała nr XV/117/20
Rady Gminy Bielice
z dnia 30 grudnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Bielice na lata 2021-2025**

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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) Rada Gminy Bielice uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielice na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielice.

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

Przewodniczący Rady
Jacek Adamowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIELICE NA LATA 2021-2025

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielice w latach 2021-2025, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielice, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bielice;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bielice;
- 4) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
- 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

§ 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedazy lokali mieszkalnych.

Rozdział 2

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

§ 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynki, w których wyodrębniono własność lokali, jak i budynki będące w całości własnością Gminy.

2. Gmina nie posiada lokali socjalnych.

3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., obejmuje 6 lokali mieszkalnych, opisanych w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

lp.	Położenie	liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia lokali mieszkalnych
1	Babinek 15/1	1	38,3 m ²
2	Nowe Linie 29/1	1	40,4 m ²
3	Nowe Linie 29/2	1	29,1 m ²
4	Nowe Linie 29/4	1	54,4 m ²
5	Nowe Linie 29/5	1	54,4 m ²
6	Parsow 30	1	37,8 m ²

§ 7. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepoproszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

§ 6. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Rozdział 3 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

wyposażenie techniczne	liczba lokali mieszkalnych	zasobie mieszkaniowym	procentowy udział w całym
instalacja wodociągowa	6	100 %	100 %
instalacja kanalizacyjna	0	0 %	0 %
instalacja c.o.	0	0 %	0 %
inne urządzenia grzewcze	6	100 %	100 %

Tabela nr 4

3. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4:

wiek budynków	liczba budynków	struktura (%)
do 50 lat	0	0
od 50 do 100 lat	6	100 %
powyżej 100 lat	0	0
RAZEM:	6	100%

Tabela nr 3

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania.

2. Ogólny stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów, jest dostateczny. Aktualna struktura budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela nr 3:

mieszkańcy zasob Gminy	ogółem zasob mieszkaniowy	liczba lokali socjalnych
2021 r.	6	0
2022 r.	6	0
2023 r.	6	0
2024 r.	6	0
2025 r.	6	0

Tabela nr 2

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2:

2. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5:

Tabela nr 5

rodzaj kosztów	wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)			
	2021	2022	2023	2024
Bieżąca eksploatacja	1,8	1,8	1,9	1,9
Roboty remontowe (murskie, dekarskie), modernizacja	4,5	4,5	4,5	4,5
Koszty Inwestycyjne	0	0	0	0
RAZEM	6,3	6,3	6,4	6,4
				6,5

Rozdział 4 Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8. 1. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nadal sprawowane będzie przez Wójta.

§ 9. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansowa gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować 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.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Miesięczną bazową stawkę czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w drodze zarządzenia Wójt z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosić będzie 50% stawki bazowej czynszu regulowanego.

§ 12. 1. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 6:

wskaźnik obniżający stawkę	(%)
czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	
lokal bez urządzeń wodociągowych	10
lokal bez instalacji kanalizacyjnych, w tym pom. WC	10
ogólny stan techniczny budynku	10

Tabela nr 6

2. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 7:

czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	wskaźnik podwyższający stawkę
lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	10
lokal wyposażony w WC	10
lokal wyposażony w łazienkę	10

Tabela nr 7

§ 13. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku braku wniosków gmina nie będzie planowała sprzedaży lokali w kolejnych latach.

§ 14. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Bielice odrębną uchwałą.

Rozdział 7

Zróżnicowanie finansowania gospodarstwa mieszkaniowego

§ 15. Jedynym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy są środki zarezerwowane na ten cel w budżecie Gminy, do którego trafiają przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych.

Rozdział 8

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

§ 16. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- 1) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.