

UCHWAŁA NR ...../2017

## RADY GMINY USTRONIE MORSKIE

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Ustronie Morskie na lata 2017 – 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

- §1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ustronie Morskie na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- §2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.
- §3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Bernadeta Borkowska**

Marta Thiele-Szczepanska  
ADWOKAT

## Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustronie Morskie na lata 2017-2021 wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta nakłada obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz do właściwego i racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym będącym w jej posiadaniu.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

  
Marta Thiele-Szaszewska  
ADWOKAT

Załącznik do Uchwały ...../2017

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia .....2017 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY USTRONIE MORSKIE NA LATA 2017 – 2021**

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustronie Morskie na lata 2017 - 2021 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział II**

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

#### **§ 2**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ustronie Morskie tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Ustronie Morskie.

Stan zasobów mieszkaniowych Gminy wg form własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Ustronie Morskie	6	36
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Ustronie Morskie jest współwłaścicielem	4	9
Razem:	10	45

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy w poszczególnych budynkach.

Położenie budynku	Ilość lokali
Ustronie Morskie ul. Tadeusza Kościuszki 20	6
Ustronie Morskie ul. Wojska Polskiego 8A	1
Ustronie Morskie ul. Bolesława Chrobrego 75	5
Ustronie Morskie ul. Osiedlowa 2E	11
Ustronie Morskie ul. Graniczna 2 (Wspólnota Mieszkaniowa)	3
Ustronie Morskie ul. Bolesława Chrobrego 63 (Wspólnota Mieszkaniowa)	1
Ustronie Morskie ul. Górna 32A i 32B (Wspólnota Mieszkaniowa)	4
Ustronie Morskie ul. Bolesława Chrobrego 28 (Wspólnota Mieszkaniowa)	1
Rusowo 27A/2	1
Rusowo 30	12
Ogółem	45

3. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ustronie Morskie z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	45	43	42	41	37
Lokale socjalne	13	13	13	13	13
Lokale mieszkalne	32	30	29	28	24
Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	1888,36	1844,96	1766,61	1740,81	1530,41

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na założeniu corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Ustronie Morskie jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2017	2	6	2
2018	3	5	2
2019	3	6	1
2020	4	5	1
2021	4	6	0

5. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Ustronie Morskie na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

### **Rozdział III** **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

#### **§ 3**

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Ustronie Morskie remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ustronie Morskie z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Adres obiektu	Rodzaj prac remontowych i modernizacyjnych	Szacunkowy koszt (zł brutto)
2017	Ustronie Morskie ul. Osiedlowa 2E	remont pokrycia dachu	7 000
2018	Ustronie Morskie ul. Tadeusza Kościuszki 20	Wykonanie izolacji pionowej fundamentu budynku	15 000
		Malowanie klatki schodowej	2 000
	Ustronie Morskie ul. Wojska Polskiego 8A	Wykonanie termomodernizacji budynku przedszkola	-
2019	Rusowo 30	Remont klatki schodowej (wejście z tyłu budynku)	10 000

2020	Ustronie Morskie ul. Bolesława Chrobrego 75	Malowanie klatki schodowej	2 000
		Remont pokrycia dachu	5 000
2021	Ustronie Morskie ul. Graniczna 2	Wykonanie elewacji wraz z ociepleniem ścian zewnętrznych	60 000
		Remont kapitalny lokali nr 4 i 5	20 000

Drobne remonty według zgłoszeń i zaleceń z przeglądów okresowych.

#### **Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

##### § 4

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.  
Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.
2. Przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców udzielane są procentowe bonifikaty w wysokości określonej indywidualnie dla każdego przypadku.
3. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- a) w roku 2017 – nie planuje się sprzedaży
- b) w roku 2018 - 2 lokale
- c) w roku 2019 - 1 lokal
- d) w roku 2020 - 1 lokal
- e) w roku 2021 - 4 lokale

#### **Rozdział V Zasady polityki czynszowej**

##### § 5

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Wójt Gminy Ustronie Morskie ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
3. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
  - 1) Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

- a) wc;
  - b) łazienka;
  - c) centralne ogrzewanie;
  - d) gaz przewodowy;
  - e) ciepła woda użytkowa (z kotłowni);
  - f) dobry stan techniczny budynku i korzystne położenie mieszkania w budynku.
- 2) Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:
- a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
  - b) zły stan techniczny budynku i niekorzystne położenie mieszkania w budynku.
3. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że wartość ta nie może przekroczyć 50% stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników dawało wartość większą.
4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
5. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

## **Rozdział VI**

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

#### **§ 6**

1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Na lata 2017 – 2021 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Ustronie Morskie.
3. Budynkami mieszkalnymi będącymi w całości własnością gminy Ustronie Morskie zarządza Wójt Gminy, natomiast zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.
4. Rada Gminy na wniosek Wójta może powołać Towarzystwo Budownictwa Społecznego z przeważającym lub 100% udziałem Gminy Ustronie Morskie do realizacji budownictwa czynszowego oraz administrowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 7**

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się :

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki z budżetu gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela :

Źródła finansowania	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (zł brutto)	77 626	75 308	70 400	69 836	58 234
Wpływy z budżetu gminy (zł brutto)	77 000	75 000	74 000	73 000	69 000
Razem	154 626	150 308	144 400	142 836	127 234

**Rozdział VIII**  
**Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu (zł brutto)	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji (zł brutto)	55 000	53 000	53 000	53 000	53 000
Koszty remontów (zł brutto)	20 000	30 000	23 000	20 000	93 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynagrodzenie zarządcy (zł brutto)	4 500	4 500	3 000	1 500	0
Razem	79 500	87 500	79 000	74 500	146 000

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
  - a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - b) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,

- c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
  - d) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - e) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - f) opłata za dostawę energii elektrycznej,
  - g) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Koszty remontów, w tym:
- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
  - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
  - c) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
  - d) wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynagrodzenie zarządcy.

## **Rozdział IX**

### **Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§ 9**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe :

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Ustronie Morskie;
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych;
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 7) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane również przez różne podmioty gospodarcze;
- 8) zmniejszenie liczby dłużników;
- 9) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

## **Rozdział X**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 10**

Zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy mogą być dokonywane w trybie przewidzianym do jego uchwalenia.