

**UCHWAŁA NR XXXIX/265/22
RADY GMINY BIESIEKIERZ**

z dnia 26 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Biesiekierz na lata 2022-2026**

Na podstawie 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 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biesiekierz na lata 2022-2026" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Anna Bejnarowicz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biesiekierz na lata 2022-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biesiekierz na lata 2022-2026, który został opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i określa potrzeby remontowe oraz wysokości wydatków z tym związane, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat tj. 2022 - 2026.

3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Biesiekierz,
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Biesiekierz,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) zasobie mieszkaniowym Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 5) Programie - rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biesiekierz.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2. Wielkość zasobu i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa tabela:

Lp.	Miejscowość	Rodzaj lokalu	Pow. użytkowa lokalu w m ²	Pow. użytkowa pomieszczenia przynależnego w m ²	Stan techniczny
1.	Cieszyn	Socjalny	49,90	6,8 (piwnica)	dobry

§ 3. Prognozę dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy oraz stanu technicznego z podziałem na lata określa tabela:

Rok	Prognozowana ilość lokali komunalnych	Prognozowana ilość lokali socjalnych	Stan dobry	Stan średni	Stan zły
2022	0	1	1	0	0
2023	0	1	1	0	0
2024	0	1	1	0	0
2025	0	1	1	0	0
2026	0	1	1	0	0

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. Podstawowe źródło finansowania remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy to dotacja gminy oraz wpływy z opłat czynszowych.

3. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy i szacowane są na:

Rok	Bieżące remonty w zł.	Modernizacja w zł.
2022	2 000,00	-
2023	2 300,00	-
2024	2 530,00	-
2025	2 660,00	-
2026	2 800,00	-

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy obowiązują następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) za lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony.

2. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, utrzymania terenu wokół budynku.

3. Najemca lokalu oprócz opłat czynszu obowiązany jest do uiszczania wszelkich opłat niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją zajmowanego lokalu mieszkalnego, tj.:

- a) za zużycie energii elektrycznej,
- b) za zużycie zimnej wody,
- c) za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- d) za odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych, (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług).

4. Do nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą również:

- a) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek;
- b) naprawa i konserwacja okien i drzwi;
- c) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- d) naprawa i konserwacja trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

- e) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów;
- f) naprawa i konserwacja pieców, kominków łącznie z wymianą zużytych elementów;
- g) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;
- h) malowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów w lokalu i pomieszczeniach przynależnych do lokalu;
- i) usunięcie szkód i zniszczeń lokalu i budynku spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego.

5. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą, a wynajmującym.

6. Czynsz najmu płatny będzie w sposób i w terminie określonym w umowie najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

7. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 7. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

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

1) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- a) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej -10 %
- b) lokal bez centralnej ciepłej wody - 5 %
- c) lokal bez centralnego ogrzewania -5 %
- d) lokal bez łazienki i wc -5%
- e) lokal bez instalacji gazowej -5 %

2) Położenie lokalu w budynku:

- a) lokal położony na poddaszu -10 %
- b) lokal położony w piwnicy -10 %

3) Położenie budynku:

- budynki położone w miejscowościach przy drodze krajowej + 5%

§ 9. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 10. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt może zastosować obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w Uchwale Nr XXIII/158/20 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biesiekierz w związku z art. 7 ust. 2-11 ustawy.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem gminnym zarządza Wójt.

2. Lokale wynajmowane są mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy lub faktycznie zamieszkującym na terenie Gminy.

§ 12. W zakres zarządu mieszkaniowym zasobem wchodzi:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- b) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem zależności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz) ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenie windykacji tych należności.
- d) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- e) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków.

§ 13. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 14. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, tj. 2022-2026 są wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń gospodarczych, dofinansowanie przedsięwzięć z dochodów własnych gminy, środki unijne, inne środki.

§ 15. Mając na uwadze fakt, że istniejący system finansowania wydatków na istniejącą infrastrukturę mieszkaniową (realne wpływy z czynszów) nie pozwala na pokrycie wydatków związanych z konserwacją, bieżącymi remontami zachodzi potrzeba wskazania dodatkowych źródeł z budżetu, które pozwolą częściowo zahamować postępującą degradację majątku gminy.

Rozdział 8.

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.

§ 16. Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem Gminnego Zasobu Mieszkaniowego w poszczególnych latach obowiązywania uchwały, z uwzględnieniem kosztów bieżącej eksploatacji oraz kosztów niezbędnych remontów:

Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w zł.						
Lp.	Zakres	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3 000,00	3 450,00	3 800,00	4 000,00	4 200,00
2.	Koszty niezbędnych remontów	2 000,00	2 300,00	2 530,00	2 660,00	2 800,00

Rozdział 9.

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

§ 17. Podejmowanie działań mających na celu pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

§ 18. Wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy zasobu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w realizacji obowiązków gminy wynikających z przepisów prawa.

§ 19. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajmowanie lokali lub budynków od innych właścicieli jak również ich nabywanie i adaptacje.

§ 20. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 21. Gmina na lata 2022-2026 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.