



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 27 grudnia 2017 r.

Poz. 2799

UCHWAŁA NR XXII/114/2017 RADY GMINY BYTNICA

z dnia 21 grudnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Bytnica na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z roku 2017 poz. 1875 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z roku 2017 poz. 459 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytnica na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Kotlarz

Załącznik do Uchwały Nr XXII/114/2017
Rady Gminy Bytnica
z dnia 21 grudnia 2017r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytnica na lata 2017-2021

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z roku 2017 poz. 459 ze zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W świetle zmian wprowadzonych do Kodeksu postępowania cywilnego uniemożliwiającego eksmisję „na bruk” z lokali mieszkalnych pojawił się po stronie gmin dodatkowy obowiązek w postaci zapewnienia pomieszczeń tymczasowych.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych.

Rozdział I

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytnica wchodzi:

- Bytnica - 11 lokali (4 lokale socjalne)
- Budachów - 6 lokali (1 lokal socjalny)
- Dobrosułów - 1 lokal
- Grabin - 1 lokal

Lokale mieszkalne umiejscowione są w 11 budynkach. W 11 budynkach jest 19 lokali mieszkalnych, w których gmina posiada mniejszościowy lub większościowy udział.

W zasobie mieszkaniowym posiadamy 19 lokali mieszkalnych wyposażonych w łazienkę i wc, lokale podłączone są do sieci wodno-kanalizacyjnej lub kanalizację miejscową ze zbiornikiem bezodpływowym ścieków.

2. Na lokale socjalne może być przeznaczony lokal mieszkalny nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny wyposażony w nie więcej urządzeń technicznych niż piec grzewczy, instalację elektryczną, instalację wodną i kanalizacyjną (przy czym ostatni zapis dotyczy jedynie lokali położonych w miejscowościach podłączonych do sieci wodno-kanalizacyjnych).

3. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie prognozuje się przeznaczenia lokali mieszkalny na lokale socjalne.

4. W latach 2017-2021 planuje się pozyskać 1 lokal mieszkalny.

5. Zabezpieczone zostały tereny pod budownictwo mieszkaniowe dla inwestorów prywatnych w bliskiej odległości od istniejącego uzbrojenia we wszystkich miejscowościach gminy.

6. Nie przewiduje się pozyskiwania lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności.

Rozdział II

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

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Lokale socjalne w budynku 125 w miejscowości Bytnica posiadane przez Gminę Bytnica są zmodernizowane i przystosowane do najemców.

Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Bytnica będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina wpłacać będzie środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie.

Przewidywany plan wydatków na remonty bieżące budynków i lokali w zasobie gminy

	2017	2018	2019	2020	2021
Remonty bieżące i prace konserwacyjne	11000zł	11000zł	11500zł	11500zł	12000zł
Udział w remontach i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych prowadzona jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z roku 2016 poz. 2147 ze zm.). Realizowany będzie proces wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy. W przypadku braku zainteresowania wykupem mieszkania w budynku wspólnot mieszkaniowych, gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań lub przeniesienie najemcy, w wyniku której zostanie taki lokal sprzedany nowemu najemcy lub zbyty w drodze przetargu.

Planowana sprzedaż

Rok 2017 - 1 lokal

Rok 2018 - 1 lokal

Rok 2019 - 1 lokal

Rok 2020 - 1 lokal

Rok 2021 - 1 lokal

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w granicach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Należy dążyć do zwiększenia wysokości czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.

2. Zmiana stawek czynszu następować będzie nie częściej niż raz w roku.

3. Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, w szczególności:

-brak WC -10%

-brak łazienki -10%

-brak centralnego ogrzewania - 10%

-za wspólne mieszkanie - 10%

-za wspólna łazienkę - 10%

-za wspólne WC -10%

4. Łączna obniżka nie może być wyższa niż 50% stawki czynszu regulowanego.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 25% stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

6. Stawki czynszu ustalone przez Wójta Gminy na wniosek najemcy mogą być obniżone w przypadku, gdy dochody miesięczne brutto przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczają:

- 20% stawki czynszu przy dochodzie do 50% najniższej emerytury
- 40 % stawki czynszu przy dochodzie do 30 % najniższej emerytury.

7. Obniżki te udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy można udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

8. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Za dochód ten uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

9. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu uzasadniony kosztami termomodernizacji lub innych robót remontowych podwyższających wartość użytkową lokalu obowiązujący najemców lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły uchwałę o realizacji termomodernizacji lub innych remontów.

10. Wysokość czynnika, o którym mowa w ust. 8 winna odpowiadać równowartości wpłat na fundusz remontowy w danej wspólnotie i będzie naliczana w okresie obowiązywania wpłat związanych z realizacją wymienionej uchwały.

Rozdział V

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.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym gminy obejmującym lokale mieszkalne i użytkowe należy do zadań Zakładu Gospodarki Komunalnej, jednostki organizacyjnej gminy Bytnica.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Należy dążyć do tego, aby gospodarka finansowała się sama.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą dochody:

- z czynszu mieszkaniowego
- opłata za pomieszczenia gospodarcze
- opłata za lokale użytkowe

oraz inne przychody i dotacje z budżetu gminy.

Rozdział VII

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.

Wysokość wydatków w złotych planowanych przez gminę w kolejnych latach przedstawiona jest w tabeli:

Lp	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji	30600	30600	32000	32000	32000
2	Koszty remontów	11000	11000	11500	11500	12000
3	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	4000	4000	4500	4500	5000
	RAZEM	45600	45600	48000	48000	49000

Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane działania polegające na:

- preferencyjnej sprzedaży lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- zamianie lokali pomiędzy najemcami,
- zamianie lokali zadłużonych na mniejsze.

Nowe budownictwo w tym socjalne realizowane przez Gminę uzależniono od wprowadzenia instrumentów, które umożliwiłyby Gminie sfinansowanie budowy.

b) Gmina w latach 2017 -2021 planuje sprzedaż 7 lokali.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bytnica z pewnością nie rozwiąże w całości problemu mieszkaniowego w gminie, ale powinien bardziej przybliżyć problemy mieszkaniowe oraz wpłynąć na lepsze wykorzystanie i planowanie środków finansowych przewidywanych na ten cel.

Zagadnienia poruszane w programie pozwolą również uniknąć większych błędów w polityce mieszkaniowej.

Zasób mieszkaniowy gminy – stan na dzień 30.11.2017r.

Tabela nr 1

Lp	Położenie budynku	Numer budynku	Ilość lokali
1	Bytnica	136A	2
2	Bytnica	17	1
3	Bytnica	159A	2
4	Bytnica	125	6
5	Budachów	105	1
6	Budachów	106	2
7	Budachów	107C	1
8	Budachów	108B	1
9	Dobrosułów	85	1
10	Grabin	33	1
11	Budachów	92	1
	RAZEM	x	19

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.

Tabela nr 2

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali
1	Łazienka i wc razem	17
2	Łazienka i wc osobno	2
3	Centralne ogrzewanie z kotłowni	6
4	Indywidualne ogrzewanie	11

5	Ogrzewanie piecowe	2
6	Kanalizacja	17

Lokator – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;

lokal – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;

lokal socjalny - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;

lokal zamienny - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni.

mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,

publiczny zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.