



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 stycznia 2020 r.

Poz. 21

UCHWAŁA NR XVII/146/2019 RADY GMINY KOBYLNICA

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylnica na lata 2020 – 2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 roku poz. 1182 ze zm.) Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylnica na lata 2020 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kobylnica

Leon Kiziukiewicz

Załącznik do Uchwały Nr XVII/146/2019

Rady Gminy Kobylnica z dnia 28 listopada 2019 r.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOBYLNICA NA LATA 2020 - 2025

Opracowanie:

Urząd Gminy Kobylnica

Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Kobylnica listopad 2019 rok

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOBYLNICA NA LATA 2020-2025

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylnica na lata 2020 – 2025 jest:
 - 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
 - 2) utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie,
 - 3) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
2. Przez użyte w niniejszym programie pojęcia jest mowa o:
 - 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
 - 3) publicznym zasobie mieszkaniowy – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały 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,
 - 5) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające, co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowane,
 - 6) lokalu 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 wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

3. Stan techniczny:

- 1) dobry – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia tylko konserwacji jego elementów,
- 2) średni – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia remontu bieżącego,
- 3) zły – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego,
- 4) remont kapitalny – naprawa główna polegająca na wymianie co najmniej jednego znaczącego elementu budynku (lokalu),
- 5) remont bieżący – naprawa okresowa elementów budynku (lokalu) zapobiegająca skutkom zużycia tych elementów i pozwalająca na utrzymanie budynku (lokalu) we właściwym stanie technicznym,
- 6) konserwacja – wykonanie robót budowlanych w celu utrzymania sprawności technicznej istniejących elementów budynku (lokalu),
- 7) stawka bazowa czynszu – stawka 1m² lokalu mieszkalnego o współczesnym standardzie wyposażonego w energię elektryczną, sieć gazową, sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, c.o., łazienkę, wc.

4. Gmina – należy przez to rozumieć Gminę Kobylnica.

5. Dochód – należy przez to rozumieć dochód według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KOBYLNICA

§ 2.

Według stanu na dzień 31 października 2019 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica wchodzi 103 lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Kobylnica, w tym:

- 3 lokale w budynkach szkolnych w: Kobylnicy, Sycewicach,
- 2 lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w: Kwakowie,
- 1 lokal w budynku świetlicy wiejskiej w Bolesławicach.

Tabela nr 1 Gminny zasób mieszkaniowy stan na dzień 31.10.2019 r.

Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali gminnych	Ogółem liczba lokali	Adres
Bolesławice	1	1	1	ul. Słupska 38
Kobylnica	6	1	3	ul. Główna 1C/2a
		1	1	ul. Główna 63/1
		1	5	ul. Główna 5/5

		2	7	ul. Główna 3/5 ul. Główna 3/7
		1	1	ul. Główna 35a
		1	3	ul. Główna 36a/2
Kczewo	1	2	2	6/2 6/3
Kończewo	1	2	12	ul. Główna 23/1 ul. Główna 23/11
Kruszyna	2	1	2	4/2
		2	2	15B/1 15B/2
Kuleszewo	8	1	1	1a
		1	12	3a/7
		1	12	3c/10
		1	4	3/1
		1	1	41/1
		1	1	9
		1	1	ul. Polna 11a
		1	2	ul. Polna 11b/1 (tymczasowe pomieszczenie) ul. Polna 11b/2
Kwakowo	4	2	2	ul. Cicha 13/1 ul. Cicha 13/2 (lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy)
		1	12	ul. Spacerowa 12/11
		24	24	ul. Spacerowa 14/1 ul. Spacerowa 14/2 ul. Spacerowa 14/3 ul. Spacerowa 14/4 ul. Spacerowa 14/5 ul. Spacerowa 14/6 ul. Spacerowa 14/7 ul. Spacerowa 14/8 ul. Spacerowa 14/9 ul. Spacerowa 14/10 ul. Spacerowa 14/11 ul. Spacerowa 14/12 ul. Spacerowa 14/13 ul. Spacerowa 14/14 ul. Spacerowa 14/15 ul. Spacerowa 14/16 ul. Spacerowa 14/17 ul. Spacerowa 14/18 ul. Spacerowa 14/19 ul. Spacerowa 14/20 ul. Spacerowa 14/21 ul. Spacerowa 14/22 ul. Spacerowa 14/23 ul. Spacerowa 14/24

		24	24	ul. Spacerowa 16/1 ul. Spacerowa 16/2 ul. Spacerowa 16/3 ul. Spacerowa 16/4 ul. Spacerowa 16/5 ul. Spacerowa 16/6 ul. Spacerowa 16/7 ul. Spacerowa 16/8 ul. Spacerowa 16/9 ul. Spacerowa 16/10 ul. Spacerowa 16/11 ul. Spacerowa 16/12 ul. Spacerowa 16/13 ul. Spacerowa 16/14 ul. Spacerowa 16/15 ul. Spacerowa 16/16 ul. Spacerowa 16/17 ul. Spacerowa 16/18 ul. Spacerowa 16/19 ul. Spacerowa 16/20 ul. Spacerowa 16/21 ul. Spacerowa 16/22 ul. Spacerowa 16/23 ul. Spacerowa 16/24
Lubuń	1	2	2	47/2 47/3
Łosino	1	3	3	ul. Starowiejska 1/1 ul. Starowiejska 1/2 ul. Starowiejska 1/3
Plaszewo	1	2	2	16/1 16/3
Reblino	3	1	2	ul. Kolejowa 3/1
		1	3	ul. Kolejowa 4b/1
		1	1	ul. Dębowa 5c
Runowo Śl.	2	1	5	6/5
		1	2	11/1
Sycewice	5	1	12	ul. Poprzeczna 3/12
		1	1	ul. Sportowa 2/1
		2	4	ul. Sportowa 5/3a ul. Sportowa 5/3b
		2	4	ul. Pocztowa 1/1 ul. Pocztowa 1/3
		2	2	ul. Szkolna 1/1 ul. Szkolna 1/2
Widzino	2	1	6	ul. Krzywa 6/4
		1	2	ul. Rzeczna 8/1

Wrząca	1	2	2	52/1 52/2
Zagórki	2	1	4	13a
		1	3	16b
Zębowo	1	1	4	16/3
Żelki	1	1	1	4a
RAZEM		103	-	-

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, stara się zapewnić lokale mieszkalne, a także zaspokajać potrzeby gospodarstw domowym o niskich dochodach.

Posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy na przestrzeni lat nie uległ istotnym zmianom. W latach 1999-2019 część lokali mieszkalnych została sprzedana na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty, do czego upoważniały stosowne uchwały rady gminy. Część lokali mieszkalnych stanowią lokale przejęte na mocy porozumienia od Agencji Nieruchomości Rolnych. W roku 2010 i 2018 Gmina powiększyła zasób lokali mieszkalnych, poprzez wybudowanie 2 budynków wielorodzinnych z 48 lokalami mieszkalnymi w Kwakowie. Zakłada się również budowę kolejnych budynków mieszkalnych w miejscowości Sycewice.

Według stanu na dzień 31 października 2019 roku na liście rodzin oczekujących na mieszkanie z zasobu mieszkaniowego Gminy figuruje 206 rodzin.

Dla części najemców problemem jest regulowanie opłat czynszu. Gmina stara się pomóc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej poprzez stworzenie możliwości odpracowywania zadłużenia czynszowego w zamian za wykonanie prac np. prace porządkowe w pasach dróg gminnych, bieżące utrzymanie terenów zielonych. Osoby pracujące nie otrzymują wynagrodzenia, zmniejsza się im przez to zaległość czynszowa.

Na przestrzeni lat 2014-2018 liczba ludności w Gminie wzrosła o 1 089 osób. Wzrost ten dotyczy głównie miejscowości Kobylnicy, Bolesławic, Łosina oraz Sycewic. Jest to efekt stworzenia dogodnych warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Inwestycje wodociągowo-kanalizacyjne, drogowe, budowa i remonty obiektów użyteczności publicznej, ośrodków zdrowia, szkół, świetlic prowadzone w ostatnich latach, były dużym obciążeniem dla budżetu Gminy, które przełożyło się niekorzystnie na możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego w ostatnim okresie.

W związku z powyższym, Gmina planuje realizować w kolejnych latach program budowy nowych lokali mieszkalnych, celem powiększenia swojego zasobu mieszkaniowego. Została przygotowana koncepcja architektoniczna na budowę kolejnych budynków wielorodzinnych w miejscowości Sycewice. Jednak ważnym czynnikiem będzie możliwość uzyskania dofinansowania zewnętrznego.

Tabela nr 2 Dynamika zmian ilości zbywanych lokali komunalnych w latach 2014-2019

Rok zbycia	Ilość	Lokalizacja
2014r.	1	Sycewice ul. Poczтовая 4/6
	1	Kończewo ul. Kolejowa 5
2015r.	1	Sycewice ul. Sportowa 15/9
2016r.	1	Żelkówko 14b
	1	Wrząca 68
2017r.	1	Widzino ul. Krzywa 1
	1	Kobylnica ul. Główna 1c/1
2018r.	1	Sierakowo 28/3
	1	Lubuń 32
2019	1	Widzino ul. Główna 29/2
	1	Widzino ul. Krzywa 6/3
OGÓLEM	11	-

Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali mieszkalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszania wielkości zasobu mieszkaniowego:

Tabela nr 3 Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2020-2025

Rok	Ilość zbywanych lokali
2020	1
2021	1
2022	2
2023	1
2024	2
2025	2
Razem 2020-2025	9

Zbywanie lokali dotyczy sytuacji gdzie jeden lub dwa lokale są własnością komunalną, a pozostałe lokale w budynku są własności prywatną.

2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Na podstawie wyników z przeprowadzonych przeglądów budowlanych, bieżących wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali, ustalono stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 4 Stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 31.10.2019r.

Miejscowość	Ilość lokali	Stan techniczny		
		dobry	Średni	zły
Lokale				
Kobylnica	7	5	2	-
Kruszyna	3	2	1	-
Sycewice	8	6	2	-
Kczewo	2	2	-	-

Lubuń	2	1	-	1
Kuleszewo	9	3	6	-
Wrząca	2	1	-	1
Kwakowo	51	51	-	-
Bolesławice	1	1	-	-
Kończewo	2	2	-	-
Łosino	3	3	-	-
Płaszewo	2	-	2	-
Reblino	3	-	2	1
Runowo Sł.	2	1	-	1
Widzino	2	-	2	-
Zagórki	2	1	1	-
Zębowo	1	-	1	-
Żelki	1	-	1	-
OGÓLEM	103	79	20	4

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KOBYLNICA NA LATA 2020-2025

§ 3.

1. Analiza potrzeb na lata 2020-2025.

Opracowanie planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy pomoże określić poziom zapewnienia koniecznych środków finansowych, jakie Gmina powinna przeznaczyć na ten cel.

Gmina, występując w roli właściciela musi rozwiązywać szereg problemów wynikających:

- 1) ze złego stanu technicznego części zasobu mieszkaniowego i zaległości w naprawach głównych, czego przyczyną są niskie czynsze regulowane, ograniczające podjęcie takich remontów,
- 2) z ograniczenia w swobodzie kształtowania stawek czynszu wynikającego z zapisu ustawy o ochronie praw lokatorów, limitującej w sposób istotny podwyżki czynszu,
- 3) z pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych części najemców, zaległości w opłatach czynszowych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewniania sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków oraz montażu innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.

Podstawą planowania remontów i modernizacji będą wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Kontrole te powinny być przeprowadzane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.

Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno-remontowych można określić następujące potrzeby remontowe elementów budynków:

Tabela nr 5 Potrzeby remontowe budynków wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych

Lp.	Potrzeby remontowe	szt.
1	wymiana pokrycia dachowego	8
2	przebudowa kominów	4
3	wymiana rynien i rur spustowych	4
4	wymiana stolarki okiennej	15
5	wymiana stolarki drzwiowej	6
6	przestawienie pieców	10
7	naprawa i wymiana stropów drewn.	2
8	naprawa i wymiana podłóg i posadzek	2
9	naprawa i wymiana instalacji wod.-kan.	1
10	naprawa i wymiana instalacji elektr.	3
11	docieplenie ścian zewnętrznych budynku	13

2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Dla określonych potrzeb remontowych oraz założonego poziomu finansowania przewiduje się następujący harmonogram robót.

Tabela nr 6 Harmonogram prac remontowych

Lp.	Zakres prac remontowych	Ilość remontowanych obiektów					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	wymiana pokrycia dachowego	2	2	1	1	1	-
2	przebudowa kominów	2	1	1	-	-	-
3	wymiana rynien i rur spustowych	2	2	-	-	-	-
4	wymiana stolarki okiennej	3	2	2	5	3	-
5	wymiana stolarki drzwiowej	2	2	1	-	1	-
6	przestawienie pieców	2	2	2	2	2	-
7	naprawa i wymiana stropów drewn.	2	-	-	-	-	-
8	naprawa i wymiana podłóg i posadzek	-	1	-	1	-	-
9	naprawa i wymiana instalacji wod.-kan.	1	-	-	-	-	-
10	naprawa i wymiana instalacji elektr.	2	1	-	-	1	-
11	docieplenie ścian zewnętrznych budynku	2	2	3	1	3	2

Zmiana cen materiałów i usług, a także ewentualna ograniczona wielkość środków na remonty w budżecie Gminy oraz we wspólnotach mieszkaniowych, może skutkować zmianą zakresu prac lub przesunięciem terminu ich wykonania.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2020-2025

§ 4.

Na dzień 31 października 2019 roku w zasobie mieszkaniowym Gminy pozostają 103 lokale. Obecnie nie toczy się żadne postępowanie przygotowawcze do zbycia lokalu, na rzecz najemcy.

Sprzedaż lokali komunalnych jest jednym z elementów założeń polityki mieszkaniowej, głównie z uwagi na ich stan techniczny oraz wnioski najemców o ich kupno.

Prywatyzacja odbywa się na ogólnie przyjętych zasadach i opiera się na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, każdy wniosek traktowany jest indywidualnie, również pod względem udzielanych ulg i bonifikat, na mocy odrębnych uchwał Rady Gminy.

Tabela nr 7 Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2020-2025

Rok	Ilość zbywanych lokali
2020	1
2021	1
2022	2
2023	1
2024	2
2025	2
Razem 2020-2025	9

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5.

Na podstawie Zarządzenia Nr 100/2019 z dnia 23 kwietnia 2019 roku Wójta Gminy Kobylnica aktualna stawka bazowa czynszu wynosi 2,42 zł/m²/m-c. Po uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, czynsz minimalny wynosi 2,06 zł/m²/m-c, natomiast czynsz maksymalny wynosi 2,66 zł/m²/m-c.

Politykę czynszową w Gminie prowadzić należy głównie w oparciu o przepisy zawarte w art. 8, 8a oraz art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Stawka czynszu najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten lokal od nowego najemcy. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Gmina może żądać odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali Gmina powinna określać z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,

- d) ogólnego stanu technicznego budynku (lokalu),
(art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Polityka czynszowa Gminy Kobylnica zmierzać będzie w kierunku kształtowania i uaktualniania stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych według możliwie najściślej określonych kosztów ich utrzymania.

W związku z powyższym Gmina utrzymuje podział terenu na strefy, które określa tabela nr 8. Podział na strefy uzależniony jest od odległości miejscowości od centrów administracyjno- gospodarczych, położenia względem szlaków komunikacyjnych, dostępu do komunikacji, atrakcyjności terenów. Jednocześnie utrzymuje się zróżnicowanie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku (lokalu), co określa tabela nr 9.

Obniżki lub wyższe stawki bazowej nie dotyczą najmu socjalnego.

Wójt Gminy Kobylnica na wniosek najemcy lokalu wynajętego na czas nieoznaczony może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, których dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżeniu czynszu nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. Obniżki czynszu mogą być udzielane na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymywania się niskiego dochodu, na wniosek najemcy Wójt Gminy Kobylnica może zastosować obniżkę czynszu na kolejny okres 12 miesięcy.

Tabela nr 8 Podział Gminy na strefy

Strefa	% Stawki bazowej	Miejscowość
I	100	Kobylnica
II	95	Łosino, Widzino, Bolesławice, Sycewice, Sierakowo, Kończewo, Kwakowo, Zębowo, Reblinko, Zajączkowo.
III	90	Kuleszewo, Kruszyna, Reblino, Runowo Sł. Wrząca, Słonowice, Słonowiczki, Lubuń, Lulemino, Luleminko, Płaszewo.
IV	85	Zagórki, Zbyszewo, Dobrzęcino, Komorczyń Komilowo, Żelki, Żelkówko, Miedzno, Bzowo, Kczewo, Maszkowo, Ciechomice, Rozłęka, Żelkowiec, Ścięgnica.

Tabela nr 9 Różnicowanie stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu komunalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali

Stan wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	% zniżki stawki czynszu w zależności od wyposażenia budynku i lokalu	% zwiększenia lub zmniejszenia stawki czynszu w zależności od:				
		Stan techniczny budynku (lokalu)			Usytuowanie lokalu w budynku	
		Bardzo dobry (wybud. po 2017r.)	Dobry 1*	Zły 2*	Korzystne 3*	Niekorzystne 4*
		+ 15	+ 5	- 5	+ 5	- 5
mieszkanie o współczesnym standardzie 5*	0					
z ogrzewaniem piecowym	5					
brak instalacji wodociągowej	5					
brak instalacji kanalizacji sanitarnej	5					
brak łazienki lub wc	5					

Legenda do tabeli:

- 1* - budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym,
- 2* - budynki w dużym stopniu zaniedbania, wymagające remontu kapitalnego,
- 3* - lokal usytuowany na parterze lub piętrze, doświetlony,
- 4* - lokal na poddaszu (skośne ściany), niedoświetlony – ciemny,
- 5* - za lokal o współczesnym standardzie uważa się lokal wyposażony w sieci: instalacji gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, c. o. etażowe, łazienkę i wc.

Zakłada się podwyższenie aktualnie obowiązującej stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego według poniższej tabeli.

Tabela nr 10 Przewidywany wzrost stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

	2019 rok	2021rok	2023rok	2025 rok
Procentowy wzrost stawki bazowej czynszu za 1m ² lokalu	10 % (wykonane)	15% (planowane)	20% (planowane)	20% (planowane)

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 6.

Gmina Kobylnica gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmując lokale mieszkalne członkom wspólnoty mieszkaniowej Gminy.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, z wyjątkiem najmu socjalnego wynajmowane są na czas nieoznaczony. Natomiast lokale w ramach najmu socjalnego wynajmowane są na czas oznaczony.

Najemcą w ramach najmu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu socjalnego nie przekraczały 110% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 60 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która dotychczas zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego nie przekraczały 150% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych lub 110% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny zawarty jest w uchwale w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica.

Obowiązki wynajmującego i najemcy zawarte są w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków,
- 3) utrzymywanie w nie pogorszonym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych,
- 5) windykacja i analiza należności.

W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2020 – 2025

§ 7.

Podstawowym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy jest opłata wnoszona przez najemców za najem.

Tabela nr 11

Rok	WYKONANIE	PROGNOZA					
	2019 (na 30.06.2019r.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Przypis czynszu najmu	111	121	139	139	166	166	199
Środki budżetu Gminy	162	280	280	280	250	200	150
Razem w tys. zł	273	401	419	419	416	366	349

Docelowo koszty utrzymania lokali mieszkalnych powinny być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych bez dotacji z gminnego budżetu.

Jednak do czasu uzyskania pułapu czynszu odpowiadającego kosztom eksploatacji i remontów lokali do rozważenia pozostaje propozycja przeznaczenia wpływów z tytułu np. zbywania lokali mieszkaniowych na zwiększenie zakresu remontów gminnego zasobu mieszkaniowego oraz utrzymania dopłat z budżetu Gminy.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH NA UTRZYMANIE GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 8.

Tabela nr 12 Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy

Rok	WYKONANIE	PROGNOZA					
Zakres prac (koszt w tys. zł)	2019r. (na 30.06.2019r.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	111	121	139	139	166	166	199
Koszty remontów	142	260	260	260	230	230	130
Koszty modernizacji	20	20	20	20	20	20	20
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	6	6	6	6	6	6	6
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-

Określając na lata 2020-2025 potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobów, wzięto pod uwagę przewidywany wzrost stawki bazowej czynszu za 1m², prognozę zbywania lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

INNE DZIAŁANIA RACJONALIZUJĄCE GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 9.

1. Niezbędny zakres zamian lokali.

Po uwzględnieniu planu remontów modernizacji lokali generalnie w programie nie przewidziano zamian lokali związanych z remontami budynków.

2. Najważniejsze przesłanki sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) stan mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga znacznych nakładów, jest duża liczba rodzin oczekujących na mieszkanie a możliwości budżetu Gminy Kobylnica są i nadal będą ograniczone,
- 2) sprzedaż mieszkań umożliwi pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo-konserwacyjnych lokali, zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy,
- 3) należy mieć świadomość, że o ile wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, to lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie "ujemnej" wartości, czynsz nie pokrywa w 100% kosztów utrzymania przeciętnego lokalu, dlatego należy aktualizować wysokość czynszu do wysokości gwarantującej zwrot kosztów ich remontów i eksploatacji,
- 4) przeszkodą w realizacji tych założeń może być relatywnie niski poziom czynszu, który zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów może być podnoszony w ograniczonym zakresie, system ten nie zachęca najemców do nabywania zajmowanych lokali, stan rzeczy może poprawić wprowadzenie systemu bardzo korzystnej bonifikaty przy sprzedaży lokali na rzecz najemców.

Dla zachowania bezpieczeństwa i równowagi w polityce mieszkaniowej Gminy, koniecznym jest jednak utrzymanie w zasobie mieszkaniowym około 100 lokali mieszkalnych.

W przypadku powstania zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali mieszkalnych podejmowane będą następujące działania:

- 1) proponowanie możliwości odpracowywania zaległości czynszowych,
- 2) proponowanie pomocy w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r.,
- 3) dochodzenie zaległości w ramach prowadzonej przez Referat Finansowy windykacji należności z tytułu opłat za lokale,
- 4) niezwłoczne wypowiedzenie umowy najmu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
- 5) egzekwowanie należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylnica na lata 2020-2025 mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.