



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 23 grudnia 2013 r.

Poz. 4581

UCHWAŁA NR XXVII/243/2013 RADY GMINY BANIE

z dnia 17 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie na lata 2014 - 2018.

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. 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951) i art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 r. poz. 594, 645 i 1318), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie na lata 2014-2018 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie.

§ 3. Traci moc uchwała Nr IX/87/07 Rady Gminy Banie z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2013 oraz uchwała Nr X/109/07 Rady Gminy Banie z dnia 28 grudnia 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2013.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXVI/231/2013 Rady Gminy Banie z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie na lata 2014 - 2018 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 4427).

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 r.

Przewodniczący Rady

Danuta Zawadzka-Zajac

**Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/243/2013
Rady Gminy Banie z dnia 17 grudnia 2013 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BANIE
NA LATA 2014-2018**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318) realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym.

2. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu zasób mieszkaniowy.

§ 2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów, jak również budowę nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych). Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi.

§ 3. Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

§ 4. Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 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 za kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania 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 racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali.

Rozdział 2

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

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Banie tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

2. Według stanu na dzień 31.09.2013 r. mieszkaniowy zasób Gminy Banie obejmuje 142 lokale mieszkalne.

3. Gmina nie posiada zasobu pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w art. 25 a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 6. Zasoby mieszkaniowe według formy własności przedstawia tabela Nr 1:

Tabela Nr 1

Forma własności	Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali w m ²
Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność gminy	Banie	6	27	1111,85
	Baniewice	1	1	91,52
	Lubanowo	1	1	93,36
	Parnica	2	3	172,60
	Piaseczno	1	1	83,00
	Sosnowo	2	3	182,80
	Górnowo	2	6	239,94
	Razem	15	42	1975,07
Budynki mieszkalne w części stanowiące własność gminy	Banie	21	47	2017,74
	Babinek	5	5	218,43
	Dłużyna	7	8	405,98
	Kunowo	4	4	204,67
	Lubanowo	12	17	829,00
	Piaseczno	2	3	173,63
	Piaskowo	1	1	65,26
	Rożnowo	1	1	56,84
	Swobnica	3	6	193,75
	Górnowo	5	8	497,90
Razem	61	100	4663,20	
Ogółem wszystkie budynki	X	76	142	6638,27

§ 7. 1. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez dotychczasowych najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnie zmniejszeniu.

2. Obecnie zasób Gminy Banie liczy 142 lokale mieszkalne.

§ 8. Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na następującym poziomie:

- 1) rok 2014 - 136 lokali mieszkalnych;
- 2) rok 2015 - 132 lokali mieszkalnych;
- 3) rok 2016 - 128 lokali mieszkalnych;
- 4) rok 2017 - 124 lokali mieszkalnych;
- 5) rok 2018 – 120 lokali mieszkalnych.

§ 9. Zakłada się przeprowadzenie remontu rocznie 2 lokali lub 1 budynku mieszkalnego wraz z częściami i instalacjami wspólnymi (pokrycie dachowe, instalacje: wod.-kan., elektryczne, kominy, stolarka okienna i drzwiowa).

§ 10. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

2. Ogólnie stan techniczny budynków jest niedostateczny z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości

przeprowadzonych niezbędnych remontów.

3. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela Nr 2:

Tabela Nr 2

Wiek budynków	Ilość budynków	Procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym
do 50 lat	9	12%
Od 50 - do 100 lat	67	88%
powyżej 100 lat	-	-

§ 11. 1. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodnokanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych, a także remontów kapitalnych.

2. Ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków			
	Dostateczny (wymagany jest remont dachu, elewacji, wymiany stolarki okiennej, drzwiowej instalacji wod.-kan.)	%	Niedostateczny (wymagany jest remont elementów konstrukcyjnych i mających bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo lokatorów)	%
76	74	97,4	2	2,6

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 12. 1. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) raz w roku poddawane są sprawdzeniu stanu technicznego budynki komunalne administrowane przez gminę.

2. W myśl art. 62 ust. 2 ww ustawy raz na pięć lat poddawane są sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynki komunalne nadzorowane przez Gminę Banie.

3. Raz w roku Gmina Banie zleca przeprowadzenie okresowej kontroli przewodów dymowych i wentylacyjnych wraz z czyszczeniem w budynkach mieszkalnych administrowanych przez gminę.

§ 13. 1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu;
- 3) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki

materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
4) zapewnienie lokali socjalnych przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy.

2. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji zgodnie, z którymi wyroki o eksmisję orzekane wobec kobiet w ciąży, osób niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków gminy.

§ 14. W wyniku analizy potrzeb remontowych stwierdza się, że:

- 1) część budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) priorytetowym celem planowanych remontów są naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych już istniejących instalacji gazowych oraz przewodów dymowych i wentylacji;
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

§ 15. Mając na względzie powyższe priorytety Wójt Gminy ustali corocznie plan rzeczowo-finansowy remontów nieruchomości gminnych, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 16. 1. W związku z planowaną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielenie korzystnych bonifikat oraz umożliwienie zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności.

2. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Banie określa uchwała Nr XXVI/230/2013 Rady Gminy Banie z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Banie oraz zasad zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

3. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców według wpływających wniosków lub w trybie przetargowym w kolejnych latach wyniesie:

Tabela Nr 4

Plan sprzedaży lokali

ROK	ILOŚĆ LOKALI
2014	4
2015	4
2016	4
2017	4
2018	4

§ 17. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale znajdujące się w budynkach:

- 1) przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji organów nadzoru budowlanego z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Rady Gminy przeznaczone do sprzedaży, pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców;
- 2) wykorzystywanych do realizacji zadań gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele kultury, oświaty, ochrony zdrowia oraz siedziby gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) w których lokale przeznaczone zostaną wyłącznie do wynajmu jako lokale socjalne.

§ 18. Koszty związane z nabyciem lokalu mieszkalnego od gminy, w tym opłaty sądowe i notarialne, ponosi nabywca.

§ 19. Czynności związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego są podejmowane po złożeniu przez najemcę pisemnego wniosku, zawierającego deklarację wyrażającą wolę nabycia lokalu.

§ 20. Nabywca, najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej, jest zobowiązany do uregulowania należności z tytułu:

- 1) opłat z tytułu czynszu i innych opłat związanych z najmem nabywanego lokalu;
- 2) ceny zbycia lokalu lub jej raty oraz ceny sprzedaży gruntu.

§ 21. 1. Najemcy lokali mieszkaniowych uzyskują pierwszeństwo w nabywaniu zajmowanych przez siebie lokali.

2. Przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych osobom, o których mowa w ust. 1, może być udzielona bonifikata od ustalonej ceny sprzedaży.

3. Do sprzedaży należy przekazywać lokale znajdujące się przede wszystkim w budynkach, w których gmina posiada częściowe udziały w części wspólnej nieruchomości.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu

§ 22. 1. Na dzień 21.10.2013 r. obowiązuje stawka bazowa czynszu określona zarządzeniem Wójta Gminy Banie Nr 267/08 z dnia 4 listopada 2008 r. w sprawie ustalenia stawki miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej w mieszkaniowym zasobie gminy w wysokości 1,90 zł za 1m².

2. Stawkę bazową czynszu najmu ustala Wójt Gminy Banie w drodze zarządzenia.

3. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ustala Rada Gminy Banie w drodze uchwały.

§ 23. 1. Czynsz 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 lub podwyższających ich wartość użytkową.

§ 24. 1. Do czynników powodujących obniżenie czynszu zalicza się:

- 1) położenie budynku, to jest położenie budynku poza miejscowością Banie – 5%;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, to jest słabe wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne, a w szczególności:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu - 15%,
 - b) brak łazienki - 5%,
 - c) brak ubikacji - 5%,
 - d) brak instalacji wodnej w lokalu - 5%,
 - e) brak instalacji sanitarnej w lokalu - 5%,
 - f) ciemna kuchnia – 5%;
- 3) ogólny stan techniczny budynku, to jest przeznaczenie budynku do rozbioru lub brak remontu kapitalnego od 50 lat - 10%.

2. Wójt stosuje obniżki czynszu wskazane w ust. 1.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

5. W przypadku redukcji wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ww czynnikami.

6. W przypadku podnajmu całego lub części lokalu dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.

Rozdział 6

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

§ 25. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez Urząd Gminy w Baniach.

§ 26. Lokalami położonymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzają zarządcy wybrani przez Wspólnotę Mieszkaniową.

§ 27. 1. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na:

- 1) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących oraz prac zleconych;
- 2) utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 3) naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych;
- 4) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat;
- 5) podejmowaniu decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określeniu sposobu rozliczenia z tego tytułu;
- 6) reprezentowaniu gminy przy podejmowaniu uchwał w wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały w nieruchomości wspólnej, a także współdziałaniu w zarządzie nieruchomością wspólną;
- 7) współpracy z samorządami mieszkańców i wspólnotami mieszkaniowymi;
- 8) świadczeniu innych usług w zakresie gospodarki komunalnej.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 28. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszt remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz, w miarę potrzeb, ze środków własnych gminy. W związku z tym w kolejnych latach obowiązywania programu, źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale oraz opłaty za ich użytkowanie;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego;
- 4) inne środki budżetowe.

Rozdział 8

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, koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne

§ 29. 1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym

zasobie Gminy.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela Nr 5:

Tabela Nr 5

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w zł				
	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Bieżąca eksploatacja	415.000	420.000	420.000	425.000	425.000
Remonty budynków i lokali komunalnych	450.000	400.000	400.000	330.000	300.000
Modernizacja przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych	35.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	6000	6200	6400	6600	6800
Suma	906.000	841.200	841.400	776.600	746.800

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali

§ 30. Gmina będzie sukcesywnie dokonywała sprzedaży lokali aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

§ 31. Mieszkańcy będący równocześnie właścicielami będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu lokalu. W efekcie zmniejszy się udział gminy w kosztach remontów.

§ 32. Dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy umożliwić najemcom zamianę mieszkań, która spowoduje dostosowanie struktury mieszkań do możliwości finansowych najemców.

§ 33. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie gminy.

§ 34. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.