



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 1 grudnia 2014 r.

Poz. 4764

### UCHWAŁA NR LIII/382/2014 RADY MIEJSKIEJ W SIANOWIE

z dnia 29 października 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sianów na lata 2015-2019**” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Sianowie Nr LV/334/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Sianowa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Joanna Czerwińska**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/382/2014  
Rady Miejskiej w Sianowie  
z dnia 29 października 2014 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SIANÓW NA LATA 2015 - 2019**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI, STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sianów tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy Sianów oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. mieszkaniowy zasób Gminy Sianów to 381 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 18010 m<sup>2</sup>.

2. Zakład Budżetowy Administracji Budynków Komunalnych w Sianowie w ramach swojej działalności statutowej wykonuje zadania Gminy w zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Sianów.

3. Udział gminnych lokali mieszkalnych w Gminie wynosi około 10% ogółu zasobów mieszkaniowych i należy do grupy zasobów najtrudniejszych w eksploatacji z uwagi na wiek i stan techniczny obiektów oraz mieszkańców.

4. Administrowaniu podlegają następujące zasoby gminy:

- 1) budynki gminne: 32 budynków z 139 lokalami mieszkalnymi, o powierzchni użytkowej 67,12 tys. m<sup>2</sup>.
- 2) lokale mieszkalne i udział w nieruchomości wspólnej: w 88 budynkach wspólnot - 242 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 10,97 tys. m<sup>2</sup>.
- 3) lokale użytkowe: 7 lokali o 205 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 4) tereny stanowiące odrębną własność.

5. Gmina Sianów posiada w swoich zasobach 19 lokali socjalnych. 6 lokali zlokalizowanych jest w budynku nr 6c w Skibienku. Pozostałe znajdują się pojedynczo w różnych budynkach mieszkalnych gminy i wspólnot mieszkaniowych.

6. Gmina Sianów nie posiada wydzielonych ze swoich zasobów pomieszczeń tymczasowych.

7. Poniżej przedstawia się dane zasobu mieszkaniowego Gminy Sianów według:

- okresu ich budowy,
- powierzchni lokali mieszkalnych i socjalnych,
- wyposażenia lokali w instalacje

### Zasoby mieszkaniowe wg okresu ich budowy

Okres budowy	Budynki	
	Ilość	(%)
	2	3
Do 1939	90	75,0 %
1940-1945	11	9,2 %
1946-1960	5	4,2 %
1961-1970	4	3,3 %
Po 1970	10	8,3 %
Ogółem	120	100,0 %

### Zestawienie lokali mieszkalnych i socjalnych oraz ich powierzchni

Lp.	Wyszczególnienie	Budynki gminne			Lokale gminne w bud. wspól.		
		Ilość bud.	Ilość lok.	P.u lok tys. m <sup>2</sup>	Ilość bud	Ilość lok mieszkalnych	p.u tys. m <sup>2</sup>
1	Budynki do 7 lokali	29	110	5,58	60	119	5,64
	w tym lok socjalne	-	15	0,45	-	6	0,29
	Pozost. lok mieszk	-	95	5,13	-	113	5,35
2	Budynki powyżej 7 lokali	3	29	1,54	28	123	5,33
	W tym lok socjalne	-	2	0,04	-	1	0,02
	Pozost. lok mieszk.	-	27	1,50	-	122	5,31
3	<b>Razem</b>	<b>32</b>	<b>139</b>	<b>7,12</b>	<b>88</b>	<b>242</b>	<b>10,97</b>
	W tym lok socjalne	-	17	0,49	-	6	0,31
	Pozost. lok mieszk.	-	122	6,63	-	235	10,66

### Wyposażenie budynków w instalacje

Lp.	Rodzaj instalacji i wyposażenia	Ilość lokali komunalnych posiadających instalacje
1.	Instalacja elektryczna	100%
2.	Instalacja wodociągowa	100%
3.	Instalacja kanalizacji sanitarnej	99%
4.	WC w lokalach	98%
6.	Instalacja c.o.	9%
8.	Instalacja gazowa	9%

§ 2. 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014- 2019 przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2015		2016		2017		2018		2019	
		Ilość lok.	p.u. tys. m <sup>2</sup>	Ilość lok.	p.u. tys. m <sup>2</sup>	Ilość lok.	p.u. tys. m <sup>2</sup>	Ilość lok.	p.u. tys. m <sup>2</sup>	Ilość lok.	p.u. tys. m <sup>2</sup>
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Lokale mieszkalne ogółem (stan na 01.01. danego roku).	373	17,59	374	17,72	372	18,14	362	17,64	352	17,14
2.	Zwiększenia liczby mieszkań: 1. Nowe budownictwo komunalne lub lokale socjalne 2. Modernizacje-adaptacje i inne	-	-	11	0,42	-	-	-	-	-	-
		2	0,10	2	0,16	8	0,87	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia liczby mieszkań: 1. Sprzedaż lokali 2. Rozbiórki	10	0,50	10	0,45	10	0,45	10	0,50	10	0,50
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. W prognozie uwzględniono:

- 1) adaptację pomieszczeń użytkowych w Skibienku na 10 kolejnych lokali komunalnych ,
- 2) adaptacje lokalu użytkowego przy ul. Koszalińskiej 5 na dwa lokale mieszkalne,
- 3) budowę budynku socjalnego - 11 lokali o pow. 420 m<sup>2</sup> przy ul. Ogrodowej 6.

§ 3. 1. Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy są w zdecydowanej większości budynkami starymi, wybudowanymi przed 1945 r., co przekłada się na ich zły stan techniczny.

2. W latach objętych niniejszym programem planuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez prowadzenie prac remontowych przy uwzględnieniu możliwości finansowych, organizacyjnych i sprzętowych Gminy.

3. W wyniku sukcesywnej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się uzyskanie następujących efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zahamowanie procesu degradacji budynków i lokali gminnych,
- 3) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 4) polepszanie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

§ 4. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali mieszkalnych pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Zły stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powoduje konieczność ponoszenia znacznych kosztów związanych z różnego rodzaju remontami.

3. Zestawienie potrzeb remontowych w zasobach gminnych i wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Sianów jest członkiem oraz plan remontów w latach 2015-2019 przedstawiają tabele poniżej:

LP.	Zakres rzeczowy remontu	Potrzeby gminnego zasobu komunalnego- budynki w 100% gminne	Potrzeby wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sianów
1.	Remonty kapitalne dachów	2	26
2.	Kompleksowe remonty elewacji	8	62
3.	Remonty klatek	5	58

	schodowych		
4.	Wymiany instalacji wodnej i kanalizacyjnej	2	6
5.	Wzmocnienia konstrukcji budynków	-	2

LP	Zakres rzeczowy remontu	Potrzeby (szt)	2015		2016		2017		2018		2019		W latach 2015-2019 Razem ilość	Potrzeby po 2019 (szt) roku
			Ilość	Wartość w tys zł	Ilość	Wartość w tys zł	Ilość	Wartość w tys zł	Ilość	Wartość w tys zł	Ilość	Wartość w tys zł		
1	Remonty kapitalne dachów	28	3	150,00	3	140,00	6	320,00	5	280,00	8	330,00	25	3
2	Remonty kompleksowe elewacji	70	4	450,00	4	200,00	2	100,00	2	100,00	2	300,00	14	56
3	Remonty klatek schodowych	63	4	28,00	10	100,00	10	100,00	10	100,00	10	300,00	44	19
4	Wymiana instalacji wew. wodnej i kanalizacyjnej	8	2	140,00	2	30,00	1	8,00	1	8,00	1	8,00	7	1
5	Wzmocnienie konstrukcji budynków	2	1	30,00	1	20,00							2	0

### ROZDZIAŁ III PLAN SPRZEDAŻY LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 5. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Planowana sprzedaż</b>	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.

### ROZDZIAŁ IV ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 6. 1. W mieszkaniowych zasobach Gminy Sianów obowiązują następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony,
- 2) za lokale socjalne przeznaczone do oddania w najem na czas oznaczony.
- 3) czynsz za lokale powstałe w wyniku adaptacji pomieszczeń użytkowych

2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustalana będzie rokrocznie przez Burmistrza Gminy i Miasta Sianów w drodze zarządzenia.

4. Oprócz opłat czynszowych każdy lokator jest zobowiązany do uiszczania wszelkich opłat niezależnych od właściciela, a związanych z eksploatacją zajmowanego lokalu mieszkalnego.

5. Dla zasobów mieszkaniowych ustala się stawkę bazową oraz czynniki wzrostu lub obniżki stawki bazowej czynszu z uwagi na stan techniczny budynku, lokalizację budynku i mieszkania oraz ze względu na wyposażenie techniczne lokalu. Czynniki te nie mają zastosowania przy czynszu za lokale socjalne. Czynniki wzrostu lub obniżki stawki bazowej obrazuje poniższa tabela:

Stan wyposażenia mieszkania	Baza %	Stan techniczny		Sprzątaczką %	Usytuowanie mieszkania		Lokalizacja Budynku		
		Ponad przeciętną %	Poniżej przeciętne %		korzystne %	niekorzystne %	Centrum Miasta /Armii Polskiej, Morska/	Peryferie miasta %	Teren Gminy
Mieszkanie o pełnym standardzie 1. z c.o z ciepłą wodą 190% 2. z c.o bez ciepłej wody 190%	+ 15	-	+ 10	-	-5	+5	-	-5	
	+ 10	-	+ 10	-	-5	+5	-	-5	
Mieszkanie wyposażone w urządzenie bez c.o. 160%	-	-5	+10	-	-5	+5	-	-5	

<b>Mieszkanie wyposażone w WC lub wannę 140%</b>	-	-5	+10	-	-5	+5	-	- 5
<b>Mieszkanie wyposażone w inst. wod.-kan. 120%</b>	-	-5	+10	-	-5	+5	-	-5
<b>Mieszkanie bez inst. wod.-kan 100%</b>	-	-5	+10	-	-5	+5	-	-5

6. Określając stan techniczny lokalu jako ponad przeciętny rozumie się lokale znajdujące się w budynkach z pełnym wyposażeniem, wybudowane w ostatnich 15 latach, poniżej przeciętnego- lokale znajdujące się w budynkach nie remontowanych w okresie ostatnich lat ( nie dotyczy budynków, w których przeprowadzono remont kapitalny w ostatnich 15 latach).

7. Określając usytuowanie lokalu jako niekorzystne rozumie się przez to lokal spełniający jeden z wymienionych warunków: położony w suterenie, na IV kondygnacji budynku, z ciemną kuchnią, bez kuchni, z koniecznością korzystania ze wspólnych pomieszczeń takich jak łazienka, w.c., przedpokój.

8. Ustala się, iż stawka bazowa dla lokali usytuowanych w budynkach przewidzianych do rozbiórki stanowić będzie 80 % stawki bazowej.

9. Ustala się stawkę bazową za najem drugiego pomieszczenia gospodarczego i każdego następnego w wysokości 50% stawki bazowej

10. Dopuszcza się możliwość zastosowania obniżonej stawki bazowej stanowiącą procentową jej część w odniesieniu do osób, które zawarły umowę na adaptację pomieszczeń na lokal mieszkalny. Obniżona stawka bazowa nie może być niższa niż 60 % stawki bazowej.

11. W odniesieniu do osób, które wykonują we własnym zakresie i na własny koszt za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie w.c. lub łazienkę nie stosuje się podwyższenia stawki czynszu do wysokości poniesionych nakładów na ten cel udokumentowanych rachunkami do czasu zrównoważenia tych nakładów z zastosowaną ulgą.

12. Przy ustalaniu stawki najniższego czynszu nie bierze się za podstawę obliczenia czynszu przy zastosowaniu obniżonej stawki bazowej.

13. Stawkę za lokal socjalny ustala się w wysokości 50 % najniższej stawki obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy.

14. Stawkę za pomieszczenie tymczasowe ustala się w wysokości 40 % najniższej stawki obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy.



**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**

§ 7. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy wykonuje Zakład Budżetowy Administracji Budynków Komunalnych w Sianowie.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- 5) pozyskiwanie jak największej ilości dodatkowych lokali mieszkalnych.

§ 8.1. System zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zmierzać będzie do:

- 1) stałego podnoszenia efektywności gospodarowania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi, obejmującej w szczególności ciągłe podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców oraz poprawę warunków mieszkaniowych,
- 2) efektywnego gospodarowania dochodami z wynajmu majątku gminnego.

**ROZDZIAŁ VI**  
**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**  
**W KOLEJNYCH LATACH**

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat eksploatacyjnych, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Remonty i modernizacje finansowane będą ze środków z budżetu Gminy przeznaczonych na remonty budynków oraz ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych a także środków zewnętrznych związanych z modernizacją centrum miasta Sianów.

3. Inwestycje (budowa lokali socjalnych lub komunalnych) planuje się realizować ze środków z budżetu Gminy, środków budżetu państwa oraz ewentualnie innych źródeł zewnętrznych.

**ROZDZIAŁ VII**  
**WYDATKI 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,**  
**A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.**

§ 10. 1. W miarę posiadanych środków i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

2. Planowane wydatki w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rok	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacje	Koszty zarządu	Inwestycje	Razem
1	2015	200.000	600.000	50.000	198.500	600.000	1.648.500
2	2016	220.000	340.000	50.000	201.500	600.000	1.391.500
3	2017	242.000	440.000	50.000	204.500		936.500
4	2018	266.000	380.000	50.000	207.500		903.500
5	2019	292.600	630.000	50.000	210.500		1.183.100

**ROZDZIAŁ VII**  
**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ**  
**WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA**  
**MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 11. 1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy niezbędne jest cykliczne monitorowanie wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego.

2. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym to m.in.:

- 1) maksymalne egzekwowanie należności z tytułu czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych,
- 2) zawieranie porozumień z najemcami w przedmiocie spłaty zadłużenia,
- 3) w przypadku osób będących w trudnej sytuacji finansowej, długotrwale zalegających z opłatami, nie posiadających stałego źródła dochodu, zaleca się stworzenia możliwości odpracowania zaległości czynszowych.
- 4) prowadzenie racjonalnej polityki zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób gospodarstwa domowego oraz sytuacji materialnej najemców,
- 5) w przypadku uzyskania lokalu o powierzchni c. a. 80 m<sup>2</sup> zaleca się adaptować je w miarę możliwości na mniejsze lokale,

- 6) preferowanie sprzedaży ostatnich lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych,
- 7) w miarę możliwości zwiększanie ilości lokali socjalnych oraz tworzenie pomieszczeń tymczasowych
- 8) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.