



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 12 kwietnia 2024 r.

Poz. 2207

### UCHWAŁA NR XLV/391/2024 RADY GMINY BANIE

z dnia 4 kwietnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie na lata 2024-2028"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.), Rada Gminy Banie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie na lata 2024-2028 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie.

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

Przewodnicząca Rady

**Anna Siwek**

**Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/391/2024  
Rady Gminy Banie z dnia 4 kwietnia 2024 r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie na lata 2024-2028**

**§ 1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie na lata 2024 – 2028 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające z ich stanu technicznego;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Banie na lata 2024 – 2028 .**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Banie objęty programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy oraz lokale stanowiące współwłasność Gminy. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie, według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku, wchodzi 97 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 4468,75 m<sup>2</sup>, w tym:

- a) 27 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 1290,76 m<sup>2</sup>, położone w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy.
- b) 70 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 3177,99 m<sup>2</sup>, położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

**Tab. 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Banie - stan na 31.12.2023 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
1.	Lokale w budynkach 100% własność Gminy	12	27	1 290,78
2.	Lokale w budynkach stanowiących współwłasność	43	70	3 177,99
3.	<b>Razem:</b>	55	97	4 468,75

## 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie znajdują się w stanie technicznym dobrym. W ostatnich latach na czterech budynkach, zostały wymienione pokrycia dachowe z instalacją odgromową i termoizolacją. Część budynków wymaga wymiany stolarki drzwiowej i okiennej oraz wymiany instalacji elektrycznej i wymiany instalacji wodociągowej. W latach 2024-2028 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków. Ponadto Gmina Banie stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

**Tab. 2. Stan techniczny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Banie – stan na 31.12.2023 r.**

Lp.	Miejscowość, adres lokalu	Powierzchnia lokalu mieszkalnego w m <sup>2</sup>	Stan techniczny lokalu
			2023
1.	Babinek 30A/3	41,78	dostateczny
2.	Babinek 44/1	51,91	zły
3.	ul. Targowa 7/1	48,79	dobry
4.	ul. Targowa 7/2	31,31	dobry
5.	ul. Targowa 7/3	31,31	dobry
6.	ul. Targowa 9/1	39,56	dostateczny
7.	ul. Bol. Chrobrego 2/1	52,04	dobry
8.	ul. Bol. Chrobrego 2/2	48,61	dobry
9.	ul. Bol. Chrobrego 2/3	58,21	dobry
10.	ul. Bol. Chrobrego 2/4	9,81	dostateczny
11.	ul. Bol. Chrobrego 2/5	41,77	dobry
12.	ul. Targowa 1/1	42,00	dobry
13.	ul. Targowa 1/2	47,00	dobry
14.	ul. Sosnowa 10/3	47,00	dobry

15.	ul. Sosnowa 10/5	34,04	dobry
16.	ul. Ogrodowa 9/1	33,76	dobry
17.	ul. Ogrodowa 9/2	28,78	dobry
18.	ul. Bol. Chrobrego 27/2	27,74	dobry
19.	ul. Targowa 23/4	36,62	dobry
20.	ul. Targowa 23/18	38,55	dobry
21.	ul. Grunwaldzka 5/2	55,00	dobry
22.	ul. Grunwaldzka 5/3	65,70	dobry
23.	ul. Ogrodowa 15a/2	57,78	dostateczny
24.	ul. Ogrodowa 15a/3	56,48	dostateczny
25.	ul. Ogrodowa 15a/4	59,15	dostateczny
26.	ul. Jagiellońska 4/1	48,24	dobry
27.	ul. Jagiellońska 4/2	14,08	zły
28.	ul. Jagiellońska 4/3	49,06	dobry
29.	ul. Jagiellońska 4/4	29,98	dobry
30.	ul. Grunwaldzka 6/2	28,55	dobry
31.	ul. Grunwaldzka 6/3	35,18	dobry
32.	ul. Grunwaldzka 6/4	31,46	dobry
33.	ul. Grunwaldzka 6/6	57,85	dobry
34.	ul. Grunwaldzka 10/2	48,55	dostateczny
35.	ul. Grunwaldzka 10/3	44,03	dobry
36.	ul. Grunwaldzka 8/1	24,75	dostateczny
37.	ul. Grunwaldzka 8/3	20,87	dostateczny
38.	ul. Gdańska 10/3	54,63	dostateczny
39.	ul. Gdańska 10/4	46,29	dostateczny
40.	ul. Skośna 1/5	33,75	dobry
41.	ul. Grunwaldzka 14/2	29,96	dobry
42.	ul. Grunwaldzka 14/6	63,50	dobry
43.	ul. Grunwaldzka 16/4	57,50	dobry
44.	ul. Grunwaldzka 12/1	54,94	dobry
45.	ul. Grunwaldzka 12/3	25,72	dobry
46.	ul. Grunwaldzka 12/5	14,48	dobry
47.	ul. Grunwaldzka 12/6	52,32	dobry
48.	ul. Grunwaldzka 12/7	41,45	dobry
49.	ul. Grunwaldzka 12/8	48,57	dobry
50.	ul. Grunwaldzka 12/10	37,07	dobry
51.	ul. Grunwaldzka 12/11	18,41	dostateczny
52.	ul. Targowa 8/1	52,29	dostateczny
53.	ul. Targowa 8/2	36,32	dostateczny
54.	Baniewice 22	91,52	dobry
55.	Dłużyna 8/2	52,04	dostateczny
56.	Dłużyna 8/3	46,18	dobry
57.	Dłużyna 1/2	56,65	dostateczny
58.	Dłużyna 1/3	57,15	dostateczny
59.	Dłużyna 15/2	56,50	dostateczny
60.	Dłużyna 14/4	55,80	dobry

61.	Górnowo 10/1	28,70	dostateczny
62.	Górnowo 10/2	34,70	dostateczny
63.	Górnowo 10/3	39,50	dostateczny
64.	Górnowo 10/4	52,14	dostateczny
65.	Górnowo 10/5	17,50	dostateczny
66.	Górnowo 17/2	38,60	dostateczny
67.	Górnowo 17/3	49,60	dostateczny
68.	Górnowo 42	67,40	zły
69.	Górnowo 22/1	69,50	dobry
70.	Kunowo 35/1	44,00	zły
71.	Kunowo 44/5	59,50	dostateczny
72.	Kunowo 37/1	44,30	dostateczny
73.	Lubanowo 18/2	57,48	dostateczny
74.	Lubanowo 6	93,36	dobry
75.	Lubanowo 96/4	55,50	dobry
76.	Lubanowo 72/2	54,70	dostateczny
77.	Lubanowo 74 A/1	18,20	dobry
78.	Lubanowo 20A/1	57,70	dobry
79.	Lubanowo 59/2	29,00	dostateczny
80.	Lubanowo 78/8	41,70	dobry
81.	Lubanowo 76A/4	58,60	dobry
82.	Lubanowo 16/4	54,50	dobry
83.	Lubanowo 63/3	48,00	dobry
84.	Lubanowo 63/4	37,60	dobry
85.	Parnica 3	57,00	dostateczny
86.	Parnica 12/1	57,80	dostateczny
87.	Parnica 12/2	57,80	dostateczny
88.	Piaseczno 4	83,00	dostateczny
89.	Piaseczno 16	66,00	zły
90.	Rożnowo 5/2	56,84	dostateczny
91.	Sosnowo 15	67,50	dobry
92.	Sosnowo 9/1	71,23	dobry
93.	Sosnowo 9/2	47,10	dobry
94.	Swobnica 161/1	53,70	dostateczny
95.	Swobnica 114/3	21,66	dostateczny
96.	Swobnica 1/3	40,80	dostateczny
97.	Swobnica 1/9	36,20	dostateczny

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Banie.

a) Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach:

**Tab. 3. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Banie do 2028 r.**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
lokale mieszkalne	97	95	93	90	86
Najem socjalny lokali	0	2	2	2	2
Pomieszczenia tymczasowe	0	2	2	2	2

b) prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Banie będzie wynikać z sukcesywnej sprzedaży gminnych lokali.

W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.), gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Tymczasowe pomieszczenia będą wskazywane dłużnikom mającym obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Banie, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2024-2028 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych.

Budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie to w budynki wybudowane przed 1945 rokiem i w latach 70-tych ubiegłego wieku. Ich stan techniczny jest w większości dobry, jednak wymaga nakładów finansowych celem poprawy stanu technicznego. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) remonty pokryć dachowych,
- 2) remonty instalacji elektrycznych,
- 3) wymiana instalacji wodociągowej,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 5) przystosowanie lokalu do zamieszkania,
- 6) prace zduńskie.

**Tab. 4. Plany remontowe na poszczególne lata**

Lp.	Rodzaj robót	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Remonty dachów	1	1	1	1	1
2.	Remont instalacji elektrycznej	3	4	4	4	4
3.	Wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnej	2	2	2	2	2
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	1	1	1	1
5.	Przystosowanie lokalu do zamieszkania	2	1	1	1	1
6.	Prace zduńskie	3	3	3	3	3
7.	Naprawy i usuwanie awarii	Wg zgłoszeń				

Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

#### **§ 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028.**

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Za zgodą Rady Gminy Banie przy sprzedaży lokali na rzecz najemców od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być stosowane bonifikaty określone odrębną uchwałą.

**Tab. 5. Prognoza sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Banie w latach 2024-2028.**

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w sztukach</b>	2	2	2	2	2

### **§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

Racjonalna polityka czynszowa Gminy Banie w latach 2024 - 2028 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Banie uwzględnia się czynniki obniżające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustala się jako wysokość stawki bazowej oraz czynników obniżających tę stawkę. Obniżenie stawek czynszu nie jest obligatoryjne.

1. Ustala się następujące czynniki, które obniżają stawkę bazową czynszu oraz procentową ich wysokość:

- brak centralnego ogrzewania w lokalu minus 15 %,
- brak łazienki w lokalu minus 5 %,
- brak ubikacji w lokalu minus 5%,
- brak instalacji wodnej w lokalu minus 5 %,
- brak instalacji sanitarnej w lokalu minus 5 %,
- ciemna kuchnia minus 5%,
- lokal położony poza miejscowością Banie minus 5%,
- przeznaczenie budynku do rozbiórki lub braku remontu kapitalnego budynku od 50 lat minus 10 %

### **§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028.**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Banie zarządza Wójt Gminy Banie. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo - księgową.
2. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.
3. W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Banie.



## § 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 -2028.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Banie w latach 2024 - 2028 będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) środki z budżetu gminy;
- 7) inne dofinansowania zewnętrzne.

Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami Gminy Banie we wspólnotach mieszkaniowych (zaliczki na koszty bieżącej eksploatacji i fundusze remontowe). Remonty budynków i lokali gminnych oraz remonty części gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane ze środków z budżetu gminy.

## § 8. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Banie

**Tab. 6. Plan rzeczowo-finansowy bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków stanowiących własność i współwłasność gminy Banie na lata 2024 – 2028.**

Rodzaj wydatku na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Koszty bieżącej eksploatacji: w tym usuwanie awarii	536 736,00	300 000,00	320 000,00	330 000,00	340 000,00
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych	680 000,00	700 000,00	650 000,00	600 000,00	550 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	35 000,00	37 000,00	38 000,00	39 000,00	39 500,00
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-

## § 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
2. przedkładanie rodzinom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat propozycji zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu,

3. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie sprawnej windykacji zaległości.
4. Podejmowanie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności nieruchomości, głównie poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.
5. Pomoc przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkalnych, ze względu na stan zdrowia.