

**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.**

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, 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 i 645), Rada Gminy Banie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala 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. 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

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

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 r. poz. 594 i poz. 645) realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu zasób mieszkaniowy.

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.

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

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 1

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

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

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.

- 1) według stanu na dzień 31.09.2013 r. mieszkaniowy zasób gminy Banie obejmuje 140 lokali mieszkalnych.
- 2) 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.

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	2	153,63
	Piaskowo	1	1	65,26
	Rożnowo	1	1	56,84
	Swobnica	3	5	163,25
	Górnowo	5	8	497,90
	Razem	61	98	4612,70
Ogółem wszystkie budynki	X	76	140	6587,77

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

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

Obecnie zasób gminy Banie liczy 140 lokali mieszkalnych.

Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na następującym poziomie:

- rok 2014 - 136 lokali mieszkalnych,
- rok 2015 - 132 lokali mieszkalnych,
- rok 2016 - 128 lokali mieszkalnych,
- rok 2017 - 124 lokali mieszkalnych,
- rok 2018 – 120 lokali mieszkalnych,

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).

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

Ogólnie stan techniczny budynków jest niedostateczny z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów. 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	-	-

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. 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 2

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

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

1. Analiza potrzeb.

- 1) Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:
 - a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,

- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) 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,
- d) zapewnienie lokali socjalnych przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy. 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.

2. Analiza potrzeb remontowych.

- a) 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.
- b) 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.
- c) Utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Plan remontów nieruchomości gminnych.

Wójt Gminy mając na względzie powyższe priorytety, ustali corocznie plan rzeczowo-finansowy remontów, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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. 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. 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	IŁOŚĆ LOKALI
2014	4
2015	4
2016	4
2017	4
2018	4

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.

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

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

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.

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 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu

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. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ustala Wójt Gminy Banie wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

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.
2. Do czynników powodujących obniżenie czynszu zalicza się:
 - a) położenie budynku poza miejscowością Banie - 5%
 - b) przeznaczenie budynku do rozbiórki lub braku remontu kapitalnego od 50 lat - 10%
 - c) słabe wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne, a w szczególności:
 - brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu - 15%,
 - brak łazienki - 5%,
 - brak ubikacji - 5%
 - brak instalacji wodnej w lokalu - 5%,
 - brak instalacji sanitarnej w lokalu - 5%
 - ciemna kuchnia - 5%
3. Oprócz zaistnienia czynników, o których mowa w ust. 1, wójt może stosować obniżki czynszu na podstawie przepisów zawartych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
6. W przypadku redukcji wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ww czynnikami.

7. W przypadku podnajmu całego lub części lokalu dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.
8. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej za miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział 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

1. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez Urząd Gminy w Baniach.
2. Lokalami położonymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzają zarządcy wybrani przez Wspólnotę Mieszkaniową.
3. 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.

W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. 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 zatem w kolejnych latach obowiązywania programu, źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
- a) wpływy z czynszów za lokale oraz opłaty za ich użytkowanie,
 - b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
 - c) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
 - d) inne środki budżetowe.

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

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. 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 8

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

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

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

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

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

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy Banie uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które są opracowywane na co najmniej pięć kolejnych lat.

W związku z tym, że poprzedni program z końcem bieżącego roku przestanie obowiązywać, koniecznym stało się opracowanie kolejnego programu na lata 2014-2018.