

**UCHWAŁA NR V/20/15  
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWIE**

z dnia 26 lutego 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sława w latach 2015 - 2019**

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 (t. j. Dz.U. z 2014, poz. 150 ze zm.) Rada Miejska w Sławie uchwala:

**§ 1.** Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015 -2019.

**§ 2.** Postanowienia ogólne

1. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymienić elementy budynku technologicznie zużyte.

3. Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych.

4. W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, gmina Sława może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

**§ 3.** Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015 -2019.

**1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego**

Lata	Wielkość zasobów		
	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych
01. 2015	145	128	17
12.2015	140	123	17
2016	137	120	17
2017	134	117	17
2018	131	114	17
2019	128	111	17

**2. Prognoza stanu technicznego zasobu** Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy posiadają stan techniczny zadawalający średni- elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (np. wymiana okien, pokrycia dachowego, kominów, instalacji wewnętrznych). Budynek mieszkalny położony w Sławie Pl. Rynek 12, posiada stan techniczny awaryjny.

**§ 4.** Analiza podstawowych potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali.

**1. Analiza podstawowych potrzeb remontowych lokali w budynkach należących do zasobu gminy**

Lp	Adres	Liczba mieszkań	Naprawa dachu i rynien	Naprawa korony komina	wymiana okien w lokalach	Naprawa drzwi wejściowych w budynku	Malowa nie klatki	Wymiana instalacji elektrycznej
1.	Sława ul. Chopina 12	2			X	X	X	X

2.	Sława ul. Chopina 3	3				x		
3.	Sława ul. Chopina 21	2	x		x	x	x	x
4.	Sława ul. Chopina 11	4	x	x		x		
5.	Sława ul. Waryńskiego 3	2	x			x		
6.	Sława ul. Waryńskiego 9	3	x		x	x	x	x
7.	Sława Pl. Rynek 12	2	x	x	x	x	x	x
8.	Sława Pl. Rynek 19	2	x		x	x	x	x
9.	Sława ul. Reja 1	2	x					
10	Sława ul. Reja 7	3	x			x	x	
11	Sława ul. Reja 12	2	x	x	x		x	x
12	Sława ul. Matejki 1	4	x	x	x	x		x
13	Sława ul. Powstańców Śl. 37	1	x	x	x	x		x
14	Sława ul. Powstańców Śl. 39	2	x	x	x	x	x	x
15	Bagno 40	1						
16	Krzydłowiczki 24	1		x		x	x	
17	Ciosaniec 19	1	x					
18	Ciosaniec 39 B	1						
19	Ciosaniec 53	1			x			
20	Ciosaniec 75	3	x	x	x	x		
21	Szreniawa	1	x		x			
22	Droniki 6	3	x		x			
23	Krępina 6	1	x					
24	Krzepielów 74	1			x			x
25	Krzepielów 140 A	1	x	x	x			x

26	Krzepielów 138	2	x	x	x	x	x	x
27	Krzepielów 157	3	x	x	x	x		x
28	Lipinki 78	2	x	x	x			x
29	Radzyń ul. Lipińska 1	3	x	x	x		x	
30	Stare Strącze 174/1	5						
	Razem	64						

Analiza podstawowych potrzeb remontowych lokali mieszkalnych we wspólnotach

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	wymiana okien w lokalach	Wymiana instalacji elektrycznej
1.	Sława ul. Chopina 1/2	1		
2.	Sława ul. Chopina 2/2	1		
3.	Sława ul. Chopina 14/1	1	x	x
4.	Sława ul. Chopina 20 /2	1		
5.	Sława ul. W. Pola 11/5	1	x	x
6.	Sława ul. Matejki 2/1	1	x	
7.	Sława ul. Reja 4/2	1		x
8.	Sława ul. Reja 6/1	1	x	x
9.	Sława ul. Reja 10/2	1	x	
10.	Sława Pl. Rynek 3/2	1	x	x
11.	Sława Pl. Rynek 5 lokale 1, 4	2		
12.	Sława Pl. Rynek 7/1	1		x
13.	Sława Pl. Rynek 8 lokale 1, 3	2	x	x
14.	Sława Pl. Rynek 10 /1	1		
15.	Sława Pl. Rynek 13/1	1	x	x
16.	Sława Pl. Rynek 16 lokale 3a, 4	2	x	
17.	Sława Pl. Rynek 17 lokale 1, 2	2		
18.	Sława Pl. Rynek 20/2	1		
19.	Sława Pl. Rynek 23/3	1	x	x
20.	Sława Pl. Rynek 25/5	1		
21.	Sława Pl. Rynek 26/3	1	x	x
22.	Sława Pl. Rynek 30A/2	1	x	
23.	Sława ul. Waryńskiego 1 lokale 1,3	2	x	
24.	Sława ul. Waryńskiego 4,	2		

	lokale 4, 6			
25.	Sława ul. Waryńskiego 4a/2	1	x	x
26.	Sława ul. Waryńskiego 5, lokale 1,3, 4	3	x	x
27.	Sława ul. Waryńskiego 13, lokale 2, 3	2		
28.	Sława ul. Waryńskiego 21 lokale 1, 2	2	x	X
29.	Sława ul. Waryńskiego 27 lokale 1, 2, 3	3	x	x
30.	Sława ul. Waryńskiego 33 lokale 2, 4, 5	3	x	x
31.	Sława ul. Waryńskiego 36 lokale 10	1		
32.	Sława ul. Waryńskiego 53 lokale 5	1	x	x
33.	Sława ul. Waryńskiego 55 lokale 1	1		
34.	Sława ul. Waryńskiego 77 lokale 2,4	2		
35.	Sława ul. Waryńskiego 83/9	1	x	
36.	Sława ul. Głogowska 25	1		
37.	Sława ul. Powstańców Śl. 13 lokale 2, 4	2	x	x
38.	Sława ul. 11 Listopada 9/5	1	x	x
39.	Sława ul. Parkowa 6B/8	1		
40.	Sława ul. Wschowska 1/2	1		x
41.	Sława ul. Wschowska 3 lokale 2, 3,5,6	4	x	
42.	Sława ul. Wschowska 5/2	1	x	
43.	Sława ul. Wschowska 7 lokale 2, 5	2		
44.	Sława ul. Wschowska 12 lokale 1, 1a	2	x	x
45.	Stare Strącze 3 lokale nr 7,8	2	x	x
46.	Stare Strącze 48/2	1	x	x
47.	Stare Strącze 100 lokale nr 1, 2	2	x	x
48.	Stare Strącze 168/6	1		
49.	Kuźnica Głogowska 1A/4	1	x	x
50.	Lipinki 30 lokale nr 5, 11	2	x	
51.	Lipinki 91/1	1		
52.	Ciosaniec 39 lokale 2, 3, 4, 5	4		
53.	Ciosaniec 56A i 56A/1	2		

	Razem	81		
--	-------	----	--	--

**Zbiorniki bezodpływowe odbierające ścieki z budynków mieszkalnych wymagające remontów lub wymiany:**

- Krzepielów 74
- Kuźnica Głogowska 1A
- Stare Strącze 3. **Lokale mieszkalne w których brak jest łazienek:**
- Sława ul. Chopina 11/3
- Sława ul. Waryńskiego 9/3
- Stare Strącze 3 lokale nr 7, 8
- Kuźnica Głogowska 1A/4
- Krzepielów 74

2. **Plan remontów w latach 2015 -2019** wynikać będzie z priorytetów wynikających z potrzeb remontowych. W pierwszej kolejności realizowane będą priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa życia i zdrowia użytkowników lokali i osób trzecich.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 -2019. Rok 2015 - 5 mieszkań Rok 2016 – 3 mieszkania Rok 2017 – 3 mieszkania Rok 2018 – 3 mieszkania Rok 2019- 3 mieszkania

**§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Burmistrz Sławy zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż raz w roku.

2. Upoważnia się Burmistrza Gminy Sławy do podwyższania czynszu najmu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic obowiązujących w przepisach, po analizie skutków podwyżki czynszów.

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

4. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Burmistrz Gminy Sława, określając stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową.

6. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez centralnego ogrzewania -10%
- kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 10%
- lokal bez łazienki -10 %
- lokal bez wc lub poza budynkiem – 10%
- lokal położony w suterenie lub na poddaszu – 10% Łącznie może być stosowana obniżka nie wyższa jak 50% stawki bazowej .

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu , jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, przed zmianą umowy najmu należy sporządzić protokół stwierdzający zmiany.

§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015 -2019.

1. Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

**§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 -2019.**

1. Przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody własne gminy Sława.

2. Prognozowane koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Rodzaj kosztów	Rok 2015 (zł)	Rok 2016 (zł)	Rok 2017 (zł)	Rok 2018 (zł)	Rok 2019 (zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	25.000,00	30.000,00	35.000,00	40.000,00	45.000,00
2.	Koszty remontów	70.000,00	80.000,00	90.000,00	100.000,00	110.000,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina nie jest jedynym ze współwłaścicieli	33.000,00	34.500,00	35.900,00	37.350,00	38.800,00
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
		128.000,00	144.500,00	160.900,00	177.350,00	193.800,00

**§ 9. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali.

**§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.**

**§ 11.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

**Sławomir Mazur**

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2014 poz. 150 ze zm.) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 pkt 1–8 ustawy. Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe zgodne z prawem gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy Sława. Ustawodawca zobowiązał rady gmin do zinwentaryzowania wielkości i stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, określenia w kolejnych pięciu latach wielkości nakładów remontowych, źródeł finansowania, zasad i sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz podjęcia działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zasady polityki czynszowej, stanowiące fragment programu, są jedyną i niezbędną podstawą prawną umożliwiającą Burmistrzowi Gminy Sława podjęcie uchwały ustalającej stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podjęcie i realizacja uchwały rodzi daleko idące skutki dla społeczności lokalnej. Zapisy uchwały stanowią również podstawę prawną do tworzenia warunków zaspokojenia przez Gminę Sława potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach realizacji zadań własnych gminy. Zinwentaryzowany, oceniony technicznie oraz podzielony uchwałą na lokale socjalne i lokale mieszkalne komunalny zasób mieszkaniowy prawidłowo służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w stopniu podstawowym, a zaplanowany zakres remontów pozwala utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie niepogorszonym. W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.