

Projekt

z dnia 19 lutego 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWIE**

z dnia 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sława w latach 2020 - 2024

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 2019 r., poz.1182 ze zm.) Rada Miejska w Sławie uchwała:

§ 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020 -2024.

§ 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 2020 -2024.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów		
	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych
01. 2020	130	113	17
12.2020	128	111	17
2021	126	109	17
2022	124	107	17
2023	122	105	17
2024	119	103	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).

§ 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
2.	Sława ul. Chopina 3	3				x	x	
3.	Sława ul. Chopina 21	2	x		x	x	x	x
4.	Sława ul. Waryńskiego 3	2	x	x		x	x	
5.	Sława ul. Reja 1	2	x			x	x	
6.	Sława ul. Reja 7	3	x	x		x	x	
7.	Sława ul. Reja 12	2	x	x	x		x	x
8.	Sława ul. Matejki 1	4			x	x	x	x
9.	Sława ul. Powstańców Śl. 37	1				x		
10.	Bagno 40	1	x					
11.	Krzydłowiczki 24	1	x	x		x		
12.	Ciosaniec 19	1	x	x				
13.	Ciosaniec 39 B	1				x		
14.	Ciosaniec 75	3			x	x	x	
15.	Szreniawa 7	1	x	x	x			
16.	Droniki 6	3			x		x	
17.	Krępina 6	1	x	x				
18.	Krzepielów 74	1			x			x
19.	Krzepielów 140 A	1	x	x	x			x
20.	Krzepielów 138	2	x	x	x	x	x	x
21.	Krzepielów 157	3			x	x		x
22.	Radzyń ul. Lipińska 1	3	x	x	x	x	x	x
23.	Stare Strącze 174/1	5					x	
24.	Sława ul. Odrodzonego Wojska Polskiego 10	1	x		x			
	Razem	49						

Analiza podstawowych potrzeb remontowych lokali mieszkalnych we wspólnotach

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	wymiana okien w lokalach	Wymiana instalacji elektrycznej
1.	Sława ul. Chopina 2/2	1		
2.	Sława ul. Chopina 14/1	1	x	x
3.	Sława ul. Chopina 20 /2	1		

4.	Sława ul. W. Pola 11/5	1	x	x
5.	Sława ul. Matejki 2/1	1	x	
6.	Sława ul. Reja 4/2	1		x
7.	Sława ul. Reja 6/1	1	x	x
8.	Sława Pl. Rynek 3/2	1	x	x
9.	Sława Pl. Rynek 5 lokale 1, 4	2		
10.	Sława Pl. Rynek 8 lokale 1, 3	2	x	x
11.	Sława Pl. Rynek 10 /1	1		
12.	Sława Pl. Rynek 13/1	1	x	x
13.	Sława Pl. Rynek 16 lokale 3a, 4	2	x	
14.	Sława Pl. Rynek 17 lokale 1, 2	2		
15.	Sława Pl. Rynek 20/2	1		
16.	Sława Pl. Rynek 23/3	1	x	x
17.	Sława Pl. Rynek 25/5	1		
18.	Sława Pl. Rynek 26/3	1	x	x
19.	Sława Pl. Rynek 30A/2	1	x	
20.	Sława ul. Waryńskiego 1 lokale 1,3	2	x	
21.	Sława ul. Waryńskiego 4, lokale 4, 6	2		
22.	Sława ul. Waryńskiego 4a/2	1	x	x
23.	Sława ul. Waryńskiego 5, lokale 1, 4	2	x	x
24.	Sława ul. Waryńskiego 13/2	1		
25.	Sława ul. Waryńskiego 21 lokale 1, 2	2	x	X
26.	Sława ul. Waryńskiego 27 lokale 1, 2, 3	3	x	x
27.	Sława ul. Waryńskiego 33/5	1	x	x
28.	Sława ul. Waryńskiego 53/5	1	x	x
29.	Sława ul. Waryńskiego 77/2	1		
30.	Sława ul. Waryńskiego 83/9	1	x	
31.	Sława ul. Powstańców Śl. 13 lokale 2, 4	2	x	x
32.	Sława ul. Wschowska 1/2	1		x
33.	Sława ul. Wschowska 3 lokale 2, 3,5,6	4	x	
34.	Sława ul. Wschowska 5/2	1	x	
35.	Sława ul. Wschowska 7 lokale 2, 5	2		
36.	Sława ul. Wschowska 12 lokale 1a	1	x	x
37.	Stare Strącze 3 lokale nr 7,8	2	x	x
38.	Stare Strącze 48/2	1	x	x
39.	Stare Strącze 100 lokale nr 1, 2	2	x	x
40.	Stare Strącze 168/6	1		
41.	Kuźnica Głogowska 1A/4	1	x	x
42.	Lipinki 30 lokale nr 5, 11	2	x	
43.	Lipinki 91/1	1		
44.	Ciosaniec 39 lokale 2, 3, 4, 5	4		
45.	Ciosaniec 56A	1		
46.	Sława ul. Chopimna 11 lokale nr 1 i 2	2		

47.	Sława ul. Waryńskiego 9 lokale nr 2 i 3	2		
48.	Sława Pl. Rynek 19/2	1		
	Sława ul. H. Pobożnego 11A i B	10		
	Razem	81		

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

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

2. **Plan remontów w latach 2020-2024** 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 2020 -2024. Rok 2020 - 2 mieszkania Rok 2021 – 2 mieszkania Rok 2022 – 2 mieszkania Rok 2023 – 2 mieszkania Rok 2024- 2 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 m² 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 2020 -2024.

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 2020 -2024.

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 2020 (zł)	Rok 2021 (zł)	Rok 2022 (zł)	Rok 2023 (zł)	Rok 2024 (zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	25.000,00	25.000,00	30.000,00	30.000,00	35.000,00
2.	Koszty remontów	110.000,00	110.000,00	120.000,00	120.000,00	130.000,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli	38.000,00	39.000,00	39.000,00	39.000,00	39.000,00
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
		173.000,00	174.000,00	189.000,00	189.000,00	204.000,00

§ 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 Sławy.

§ 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 2019.1182 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 1m² 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.