

Projekt

z dnia 22 stycznia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWNIE**

z dnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sławno
w latach 2020 - 2024**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815, 1571) oraz 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. z 2019 r. poz. 1182, 1309) Rada Miejska w Sławnie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sławno na lata 2020- 2024, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sławno.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XVIII/106/2016 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Sławno w latach 2016 – 2020.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sławnie

z dnia 2020 r.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Sławno w latach 2020 – 2024 .

Spis treści ;

Rozdział 1 : Zasady ogólne.

Rozdział 2: Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Rozdział 3: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Rozdział 4: Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Rozdział 5 : Zasady polityki czynszowej.

Rozdział 6: Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7 : Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 8 : Wysokość kosztów w kolejnych latach.

Rozdział 9 : Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020-2024 wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, reguluje zasady i formy tworzenia warunków mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie udostępniania lokali dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Gminy do realizacji tych zadań.

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Z uwagi na wzrost zapotrzebowania na socjalne lokale oraz pomieszczenia tymczasowe, wynikający z wyroków sądowych jak również roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia przez Gminę socjalnych lokali Gmina powinna dążyć do zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

2. Zadania, o których mowa wyżej, Gmina będzie realizowała poprzez:

- 1) wykorzystanie istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) w inny sposób (budowa nowych obiektów, wykup lub nieodpłatne przyjęcie od Skarbu Państwa, adaptację pomieszczeń niemieszkalnych).

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy

Zasób mieszkaniowy Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. składa się z lokali usytuowanych w budynkach w całości należących do Gminy oraz z lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

L. p	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1.	Budynki stanowiące własność Gminy	12	47	2055,37
2.	Budynki stanowiące własność Wspólnot mieszkaniowych	92	168	6374,54
Razem		104	215	8429,91

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 - 2024

Rok	Lokale komunalne	Powierzchnia w m ² .
2020	215	8429,91
2021	212	8340,0
2022	206	8220,0
2023	201	8057,0
2024	197	7877,0

§ 3

1. Ocena stanu technicznego

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i jest zależny przede wszystkim od trzech czynników: wieku, konstrukcji i wyposażenia. Zdecydowana większość budynków komunalnych została wybudowana przed 1939 r. to obiekty mocno wyeksploatowane. Przy czym część z nich stanowiła wcześniej różnego typu obiekty użytkowe, które po okresie wojennym zostały zmodernizowane i przeznaczone na potrzeby mieszkaniowe.

Poza koniecznością wykonania remontów podstawowych elementów (dachy, docieplenia, izolacje p/wilgotnościowe, stolarka) w budynkach tych zachodzi konieczność wymiany instalacji elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych zarówno w częściach wspólnych budynku jak i lokalach mieszkalnych.

Pierwszeństwo mają remonty wynikające z przepisów bezpieczeństwa do których należą remonty elementów konstrukcyjnych budynków tj. : dachy, stropy i schody oraz sprawdzenie i naprawa instalacji elektrycznych, a także utrzymanie we właściwym stanie przewodów kominowych (dymowych i wentylacyjnych).

W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony jest od finansowych możliwości współwłaścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

§ 4

Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Dużym problemem w zapewnieniu lokali jest ich niewystarczająca liczba. W ostatnich latach zauważyć można znaczny wzrost liczby osób objętych wyrokami eksmisyjnymi. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli gmina nie dostarczyła socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań ale również wypłacanie odszkodowań

z tytułu niedostarczenia lokali.

2. Na podstawie ilości corocznie składanych wniosków dot. przydziału lokali oraz wniosków składanych przez administratorów dot. potrzeb w zakresie orzeczonych wyroków eksmisyjnych szacuje się, że w najbliższych latach należy zabezpieczyć (pozyskać) ok. 40 lokali o różnym standardzie.

3. Biorąc pod uwagę fakt, iż corocznie Gmina odzyskuje ok. 3 lokali mieszkalnych (zejścia osób

samotnych, eksmisje, wyjazdy) należałoby do 2024 roku pozyskać w wyniku adaptacji i budowy 25 lokali mieszkalnych.

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

§ 5

1. Budynki komunalne.

Gmina gospodaruje mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów mając na względzie racjonalne i ekonomiczne wydatkowanie środków finansowych na ten cel.

Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

Polityka remontowa prowadzona w zależności od posiadanych środków według następujących priorytetów:

- naprawa i wymiana pokryć dachowych i rynien,
- wymiana instalacji podstawowych,
- docieplenia – elewacje – klatki schodowe.

2. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

1. Każdy właściciel ponosi nie tylko koszty utrzymania własnego lokalu, ale musi również ponosić wydatki związane z remontami i konserwacją tzw. części wspólnych budynku (m.in. dach, piwnice, elewacja, klatka schodowa) . Wydatki i ciężary ponoszone są proporcjonalnie do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

3. Każda wspólnota mieszkaniowa na zebraniu rocznym zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie planu gospodarczego na dany rok, w którym między innymi uchwała plan remontów oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu . Zaliczki o których mowa właściciele lokali później uiszczają w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Jednakże wspólnota może podjąć uchwałę o obowiązku uiszczenia jednorazowej opłaty (oprócz zaliczek) na potrzeby utrzymania nieruchomości wspólnej (w przypadku konieczności przeprowadzenia nieprzewidzianego remontu) . Gmina jako jeden z właścicieli, jest zobowiązana do pokrywania kosztów utrzymania części wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe dokonały w większości budynków dociepleń, wymiany pokryć dachowych, remontu klatek schodowych , wymiany instalacji podstawowych i innych. Należy zakładać, że obciążenie Gminy z tytułu wnoszenia zaliczek na fundusz remontowy na utrzymanie części wspólnej będzie wzrastało z uwagi na wzrost cen materiałów, robocizny i wynagrodzenia pracowników.

Szacuje się, że udział Gminy w funduszu remontowym wspólnot będzie kształtował się następująco:

L.p.	Rok	Kwota w zł
1	2020	213 600
2	2021	224 400
3	2022	235 800
4	2023	247 560
5	2024	258 000

W/w kwoty nie obejmują remontów, które jest zobowiązany wykonać wynajmujący, wynikających z ustawy (wymiana lokalowej instalacji wod.-kan. i gazowej, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana podłóg, przestawianie pieców itp.) w mieszkaniach komunalnych we wspólnotach.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§6.

Będzie kontynuowana sprzedaż lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Miasto Sławno na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z p.zm) oraz na podstawie uchwały Rady miejskiej w Sławnie Nr XXXI/240/98 z dnia 05.03.1998 r. ze zmianami w sprawie ustalenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych na terenie miasta Sławno, stanowiących własność Gminy Miejskiej Sławno.

§7

Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych zarówno w budynkach komunalnych jak i budynkach wspólnot będzie realizowana na wniosek najemcy. W szczególnych przypadkach mając na uwadze aspekt społeczno – gospodarczy możliwa będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie przetargu nieograniczonego.

§ 8

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

L.P	Ogółem lokale będące własnością Gminy Miasto Sławno (nie wyłączone ze sprzedaży)	Sprzedaż w latach					
		2020	2021	2022	2023	2024	
1.	Lokale mieszkalne	197	6	6	6	5	4

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9

1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali dla zasobów Gminy z uwzględnieniem procentowych obniżek stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta Sławno wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie. Obowiązująca stawka bazowa wynosi 4,50 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.

2.W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Gmina Miasto Sławno nie przewiduje dodatkowych warunków obniżenia czynszu.

§ 10

Maksymalną stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się Zarządzeniem Burmistrza Miasta Sławno w sposób określony w ustawie. Gmina prowadziła będzie weryfikację spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu zgodnie z art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11

Stawka czynszu za socjalny lokal nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Aktualna stawka wynosi 0,90 zł/m² i stanowi ona 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu. Stawka ta będzie ulegać zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu mieszkań . W sytuacji przydzielenia lokalu jako pomieszczenia tymczasowego ,stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za socjalny lokal .

§ 12

W celu ułatwienia najemcom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej ,spłaty zobowiązań pieniężnych a w szczególności zaległości w spłacie czynszu najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu komunalnego, odszkodowania z tytułu zniszczenia mienia komunalnego, zaległości z tytułu dostarczenia mediów do lokalu ,kosztów postępowań sądowych i komorniczych , Zarządzeniem Nr 390/2015 Burmistrza Miasta Sławno z dnia 6 listopada 2015 r. w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia zastępczego , ustalono zasady możliwości odpracowania należności na rzecz Miasto Sławno w formie świadczenia zastępczego . Świadczenie jest formą zapłaty umówionego zaległego czynszu lub innego długu wymienionego wyżej . Przedmiotem świadczenia mogą być prace porządkowe i usługowe na rzecz Miasta Sławno oraz jednostek organizacyjnych i instytucji kulturalnych .

Rozdział 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 13

1.W latach 2020-2024 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2.Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest sprawowane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Sławnie na zasadach umowy .

3.Budynkami wspólnot z udziałem Gminy administruje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wybrzeże” w Sławnie na zasadach Umowy o administrowanie nieruchomością .

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach .

§ 14

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 będą w szczególności ;

- wpływy z najmu lokali mieszkalnych i dzierżawy składników majątkowych Gminy,
- wpływy z najmu lokali użytkowych ,
- wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego.

Rozdział 8. Wysokość kosztów w kolejnych latach.

§ 15

Prognozowana wysokość kosztów na utrzymanie zasobów lokali komunalnych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Cel wydatków	Rodzaj	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	2024 r.
1	Remonty i modernizacja	budynki komunalne	443000,00	400000,00	400000,00	420000,00	450000,00
		wspólnoty mieszkaniowe	213600,00	224400,00	235800,00	247560,00	258000,00
2	Koszty bieżącej eksploatacji	budynki komunalne	100000,00	112000,00	122 000,00	150000,00	150000,00
		wspólnoty mieszkaniowe	86400,00	90080,00	94680,00	98400,00	103200,00
3	Koszty zarządu	budynki komunalne	83000,00	88000,00	88000,00	82000,00	82000,00
		wspólnoty mieszkaniowe	66744,00	70080,00	73584,00	77280,00	85200,00
RAZEM			992744,00	984560,00	1014064,00	1075240,00	1128400,00

Rozdział 9: Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 16

1. W zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się:

- 1) kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w ilości określonej w Rozdziale 4.
Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie Miasto Sławno,
- 2) adaptację strychów, pomieszczeń użytkowych oraz budowę budynku komunalnego .
- 3) pozyskanie dofinansowania,
- 4) kontynuowanie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych,
- 5) likwidowanie niesamodzielnych lokali, poprzez włączenie ich do struktury lokalu, likwidację wspólnych toalet, kuchni, korytarzy,
- 6) szybka realizacja wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego poprzez wskazywanie

pomieszczeń tymczasowych.

2.Gmina Miasto Sławno uczestniczy w remontach budynków realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe ,w których jest współwłaścicielem nieruchomości.

Uzasadnienie

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2019 r. poz. 1182 , 1309) ma na celu rozwiązanie problemu społecznego jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Dokonanie zmian w obowiązującej uchwale jest niezbędne w celu wdrożenia znowelizowanych przepisów cytowanej powyżej ustawy. Do najistotniejszych zmian zaliczyć należy rezygnację z konieczności uwzględniania podziału na lokale komunalne i socjalne przy tworzeniu prognoz wielkości i stanu technicznego zasobu