

UCHWAŁA NR VII/44/19
RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA
z dnia 22 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2019-2023.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)

Rada Miejska Szlichtyngowa uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szlichtyngowa.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Stanisław Łynko



Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019, poz. 506 ze zm.) 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, ze zm.) Rada Gminy, uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

W związku z powyższym i wygaśnięciem obowiązującego w Gminie Szlichtyngowa wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2017 uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/189/12 z dnia 30 listopada 2012 r. Rady Miejskiej w Szlichtyngowej, opracowano nowy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2019-2023, jak w załączeniu do niniejszej uchwały.

Załącznik
do Uchwały Nr VII/44/19
Rady Miejskiej Szlichtyngowa
z dnia 22 maja 2019 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2019-2023

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2019-2023 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Szlichtyngowa według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- a) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Szlichtyngowa;
- b) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Szlichtyngowa;
- c) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2019-2023;
- d) Zasobie mieszkaniowym gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Szlichtyngowa.

Rozdział 2.

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

§ 4. Zasób mieszkaniowy gminy, objęty niniejszym programem, stanowią lokale będące własnością gminy znajdujące się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak też lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 5. Gmina dysponuje ogółem 36 lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w 28 budynkach wspólnot mieszkaniowych i w 1 budynku będącym w całości własnością gminy na terenie miasta Szlichtyngowa oraz 9 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi na terenie wiejskim w 3 budynkach będących w całości własnością gminy i w 1 budynku wspólnoty mieszkaniowej.

§ 6. Lokale mieszkalne wynajmowane są głównie na czas nieoznaczony, a wolne i zwalniane lokale przeznacza się do sprzedaży lub przeznacza się dla oczekujących na mieszkanie.

§ 7. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 2.122,77 m², a lokali użytkowych 276,14 m².

§ 8. W minionych latach w efekcie wprowadzenia preferencyjnych zasad wykupu mieszkań, ilość lokali komunalnych pozostających w dyspozycji gminy znacznie się zmniejszyła.

§ 9. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców zaspokajane będą w ramach lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.

§ 10. W planie przewiduje się dalsze zmniejszenie zasobu mieszkaniowego poprzez prowadzoną sprzedaż.

§ 11. Strukturę zasobu mieszkaniowego i lokalowego przedstawiono w tabelach 1-3.

TABELA 1

Wykaz budynków i mieszkań komunalnych gminy - **miasto Szlichtyngowa**

Lp.	Adres	Ilość mieszkań komunalnych	Stan prawny	Powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	Lokale użytkowe w m ²
1	Rynek 10	1	W	53,58	
2	Rynek 15	1	W	76,53	OPS – 102,60 Orange – 33,20 razem: 135,80
3	Rynek 20	3	W	127,09 (lokal nr 1 – 74,72; lokal nr 2 – 27,34; lokal nr 4 – 25,03)	
4	Rynek 26	1	W	53,29	
5	Rynek 29	1	W	49,42	
6	Rynek 30	2	W	67,94 (lokal nr 3 – 23,05, lokal nr 4 – 44,89)	
7	Rynek 30a	1	W	57,16	
8	Rynek 30b	1	W	41,44	
9	Rynek 32	2	W	84,96 (lokal nr 5 – 37,55, lokal nr 6 – 47,41)	Poczta 72, 70
10	Rynek 33	1	W	44,43	
11	Rynek 35	1	W	35,52	
12	Wolności 2	1	W	52,60	
13	Wolności 3	1	W	19,38	
14	Wolności 27	1	W	37,13	
15	Wolności 29	2	W	95,33 (lokal nr 2 – 55,59, lokal nr 3 – 39,74)	67, f64
16	Wolności 29a	1	W	23,25	
17	Wschowska 1	1	W	38,60	
18	Pułaskiego 5	1	W	71,92	
19	Dworcowa 3	1	W	39,50	
20	Dworcowa 5*	1*	W	40,92	
21	Dworcowa 12	1	W	61,01	

22	Daszyńskiego 14a	1	W	52,87	
23	Daszyńskiego 14b	1	W	55,27	
24	Browarowa 1	2	W	65,02 (lokal nr 1 – 31,1, lokal nr 2 – 33,92)	
25	Przemysłowa 1	2	K	92,00 (lokal nr 1 – 48,6, lokal nr 2 – 43,40)	
26	Głogowska 6	2	W	89,17 (lokal nr 2 – 37,58, lokal nr 3 – 51,99)	
27	Głogowska 8	1	W	40,25	
28	Głogowska 16	1	W	48,86	
	Razem miasto	36	1	1.614,44 m²	276,14 m²

TABELA 2

Wykaz budynków i mieszkań komunalnych gminy – **wsie**.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań komunalnych	Stan prawny	Powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	Lokale Użytkowe w m ²
1	Jędrzychowice 49	1	K	74,90	
2	Goła 52	1	W	76,62	
3	Stare Drzewce 30	1	K	56,00	
4	Stare Drzewce 70A	6	K	300,81 (lokal nr 1 – 31,27; lokal nr 2 – 60,72; lokal nr 3 – 84,00; lokal nr 4 – 62,02; lokal nr 5 – 48,60; lokal nr 6 – 14,20)	
	Razem wieś	9	3	508,33 m²	

* - jeden z lokali będących własnością gminy stanowi suterena w budynku przy ul. Dworcowej 5.

K – własność gminy

W – współwłasność gminy wraz z osobami fizycznymi

TABELA 3

Wykaz budynków i mieszkań komunalnych gminy – ogółem.

L.p.	Ogółem	Ilość mieszkań Komunalnych	Budynek w całości własność Miasta i Gminy Szlichtyngowa	Powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	Lokale Użytkowe w m ²
1.	Miasto	36	1	1.614,44	276, 14
2.	Wsie	9	3	508,33	-
	Razem	45	4	2.122,77 m ²	276, 14 m ²

§ 12. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży w rozbiciu na poszczególne lata przedstawiono w tabeli 4.

TABELA 4

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019-2023 z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży lokali.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali przewidzianych do sprzedaży	Łączna liczba lokali na koniec roku
2019	46	2	44
2020	44	2	42
2021	42	1	41
2022	41	1	40
2023	40	1	39

Rozdział 3.

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

§ 13. Głównym celem programu na lata 2019-2023 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

§ 14. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności opisanych w §16.

§ 15. Polityka remontowa w celu zracjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

1. Potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;

- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, oraz ochrony przeciwpożarowej;
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

2. Priorytety remontowe:

- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych;
- b) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
- c) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku;
- d) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem;
- e) roboty elektryczne i odgromowe;
- f) konserwacja instalacji wodnokanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

§ 16. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków;
- b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, co obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków;
- c) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

§ 17. W remontach i modernizacji części wspólnych budynku, będących współwłasnością, gmina uczestniczyć będzie proporcjonalnie do swego udziału w danej wspólnotcie.

§ 18. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, a zależny od wieku oraz stopienia zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych.

§ 19. Plan remontów uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają stan zagrożenia.

§ 20. Analizę potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego, zadań planowanych w założeniu na lata 2019-2023 z uwzględnieniem wykonanych zadań, potrzeb remontowych wynikłych w najbliższym czasie przedstawia tabela 5.

TABELA 5

Najpilniejsze potrzeby remontowe – budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań Komunalnych	Budynek w całości własność UMiG Szlichtyngowa	Potrzeby remontowe
1	Rynek 10	1	W	Remont elewacji.
3	Rynek 20	3	W	Remont elewacji. Remont korytarza.
4	Rynek 26	1	W	Remont dachu. Remont korytarza.
5	Rynek 29	1	W	Remont dachu.
6	Rynek 30	2	W	Remont dachu.
9	Rynek 32	2	W	Remont elewacji.
12	Wolności 2	1	W	Remont dachu i komina.
14	Wolności 27	1	W	Remont korytarza.
15	Wolności 29	2	W	Remont orynnowania.
16	Wolności 29a	1	W	Remont korytarza.
19	Dworcowa 3	1	W	Remont orynnowania.
20	Dworcowa 5	1	W	Remont dachu. Remont elewacji.
22	Daszyńskiego 14a	1	W	Remont dachu. Remont orynnowania.
23	Daszyńskiego 14b	1	W	Remont dachu. Remont orynnowania.
24	Browarowa 1	2	W	Remont dachu. Remont elewacji.
27	Głogowska 8	1	W	Remont dachu i komina.
1	Jędrzychowice 49	1	K	Remont dachu i komina.
4	Stare Drzewce 70A	6	K	Remont dachu. Modernizacja oświetlenia korytarza.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 21. Gmina będzie zmierzała do dalszej prywatyzacji mieszkań.

§ 22. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

§ 23. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą niezbędną ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 24. Lokale tworzące zasób mieszkaniowy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

§ 25. Gmina Szlichtyngowa prowadzi politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym.

§ 26. Wysokość czynszu za najem lokali w zasobie mieszkaniowym gminy powinien być kształtowany na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenia prac remontowych

podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną oraz umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem, z uwzględnieniem sytuacji gospodarczej.

§ 27. Ustala się warunki obniżenia czynszu:

1) Czynniki obniżające:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne,
- ogólny stan techniczny budynku.

§ 28. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy stosownie do zapisów umowy.

§ 29. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać 50% dotychczasowego czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach

§ 30. Zarządzanie Gminnym Zasobem Mieszkaniowym zajmuje się Burmistrz Miasta i Gminy Szlichtyngowa poprzez utworzony w tym celu zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Szlichtyngowej.

§ 31. Ustala się następujący sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków;

§ 32. W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 33. 1. Źródłem finansowania Gospodarki Mieszkaniowej Gminy w latach 2019-2023 będą wpływy z czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale użytkowe,
- c) inne przychody i dotacje z budżetu gminy,

- d) środki finansowe współwłaścicieli;
2. Należy dążyć do tego, aby gospodarka finansowała się sama.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 34. Przybliżone planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 7:

TABELA 7

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz modernizacji	Koszty zarządu i administracji
2019	29 000,00	16 000,00	53 400,00
2020	30 000,00	15 000,00	53 800,00
2021	32 000,00	15 000,00	54 200,00
2022	33 500,00	15 500,00	54 600,00
2023	35 000,00	16 000,00	54 800,00

§ 35. Określenie konkretnych zadań i nakładów objętych programem, a także wynikłych w trakcie obowiązywania programu, ustalane jest w skali roku i zaplanowane zostaną w rocznych budżetach, jednak wyłącznie w miarę realnych możliwości finansowych gminy.

§ 36. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

§ 37. Z uwagi na ograniczone środki finansowe gminy w latach 2019-2023 nie planuje się wydatków inwestycyjnych w postaci budowy nowych budynków mieszkalnych, natomiast Gmina będzie stwarzać warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo jednorodzinne.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 38. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, należy dążyć do:

- a) preferencyjnej sprzedaży lokali komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- b) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagają remontów);
- c) objęcie budynków wpisanych do rejestru zabytków i usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej programem rewitalizacji;

- d) zamianie lokali pomiędzy najemcami;
- e) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- f) zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez przejmowanie nieruchomości od innych podmiotów i ich adoptowanie na lokale mieszkalne;
- g) obniżenie kosztów eksploatacyjnych.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Stanisław Łynko

