

**UCHWAŁA NR XLI/430/2018
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 19 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kołbaskowo na lata 2018-2022".**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, zmiany z 2017 r. poz. 2232 i z 2018 r. poz. 130) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, zmiany z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529 i z 2018 r. poz. 374) Rada Gminy uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołbaskowo na lata 2018-2022” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Szczuplak

Zbigniew Szczuplak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA
2018-2022**

Rozdział 1.

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

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne będące własnością Gminy Kołbaskowo. Strukturę lokali w zasobie według stanu na dzień 19.03.2018 roku przedstawia Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 19.03.2018r.
1	Liczba lokali mieszkalnych bez lokali socjalnych	1
2	Liczba lokali socjalnych	53
W tym:	Lokale socjalne w budynkach stanowiących w 100% własność gminy	53
	Lokale socjalne w budynkach stanowiących współwłasność osób fizycznych i Gminy	0
3	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	54

§ 2. Przewiduje się, że w latach 2018 – 2022 utrzymana zostanie ilość 54 lokali mieszkalnych w zasobie.

§ 3. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Kołbaskowo w latach 2018 - 2022 określa Tabela Nr 2.

Tabela Nr 2

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. użytkowa lokalu	Liczba izb	Wyposażenie					
				Łazienka	Gaz	Woda	c.o.	Kanalizacja	Instalacja elektryczna
Stan na 2018 r.									
1	Moczyły 16/1	54,92	2	+	-	+	-	+	+
Lokale mieszkalne przewidziane do wynajmu w latach 2018 - 2022									
2	Kołbaskowo 87a/1	32/26	1	+	-	+	+	+	+
3	Kołbaskowo 87a/2 Dla osoby z orzeczeniem niepełnosprawności	81,53	4	+	-	+	+	+	+
4	Kołbaskowo 87a/3	39,77	2	+	-	+	+	+	+
5	Kołbaskowo 87a/4	34,10	1	+	-	+	+	+	+
6	Kołbaskowo 87a/5	34,05	1	+	-	+	+	+	+
7	Kołbaskowo 87a/6	39,30	2	+	-	+	+	+	+
8	Kołbaskowo 87a/7	25,19	1	+	-	+	+	+	+
9	Kołbaskowo 87a/8	35,01	1	+	-	+	+	+	+
10	Kołbaskowo 87a/9	34,89	1	+	-	+	+	+	+
11	Kołbaskowo 87a/10	21,34	1	+	-	+	+	+	+
12	Kołbaskowo 87a/11	33,66	1	+	-	+	+	+	+
13	Kołbaskowo 87a/12 Dla osoby	35,07	1	+	-	+	+	+	+

	z orzeczeniem niepełnosprawności								
14	Kołbaskowo 87a/13	40,04	2	+	-	+	+	+	+
15	Kołbaskowo 87a/14	40,16	2	+	-	+	+	+	+
16	Kołbaskowo 87a/15	39,39	2	+	-	+	+	+	+
17	Kołbaskowo 87a/16	26,54	1	+	-	+	+	+	+
18	Kołbaskowo 87a/17	26,61	1	+	-	+	+	+	+
19	Kołbaskowo 87a/18	40,06	1	+	-	+	+	+	+
20	Kołbaskowo 87a/19	40,49	1	+	-	+	+	+	+
21	Kołbaskowo 87a/20	40,39	1	+	-	+	+	+	+
22	Kołbaskowo 87a/21	40,39	1	+	-	+	+	+	+
23	Kołbaskowo 87a/22	40,20	1	+	-	+	+	+	+
24	Kołbaskowo 87a/23	40,21	1	+	-	+	+	+	+
25	Kołbaskowo 87a/24	40,47	1	+	-	+	+	+	+
26	Rosówek 16/1	33,57	2	+	-	+	+	+	+
27	Rosówek 16/2	25,88	1	+	-	+	+	+	+
28	Rosówek 16/3	51,68	4	+	-	+	+	+	+
29	Rosówek 16/4	25,48	1	+	-	+	+	+	+
30	Rosówek 16/5	34,77	2	+	-	+	+	+	+
31	Rosówek 16/6	32,20	1	+	-	+	+	+	+
32	Rosówek 16/7	29,77	1	+	-	+	+	+	+
33	Rosówek 16/8	41,34	2	+	-	+	+	+	+
34	Rosówek 16/9	28,76	1	+	-	+	+	+	+
35	Rosówek 16/10	30,00	2	+	-	+	+	+	+
36	Rosówek 16/11	34,74	1	+	-	+	+	+	+
37	Rosówek 16/12	27,15	1	+	-	+	+	+	+
38	Rosówek 16/13	36,36	1	+	-	+	+	+	+
39	Rosówek 16/14	33,62	2	+	-	+	+	+	+
40	Rosówek 16/15 Dla osoby z orzeczeniem niepełnosprawności	28,96	2	+	-	+	+	+	+
41	Rosówek 16/16	40,91	2	+	-	+	+	+	+
42	Rosówek 16/17	26,96	1	+	-	+	+	+	+
43	Rosówek 16/18	44,92	2	+	-	+	+	+	+
44	Rosówek 16/19	45,80	3	+	-	+	+	+	+
45	Rosówek 16/20	39,72	2	+	-	+	+	+	+
46	Rosówek 16/21	38,92	1	+	-	+	+	+	+
47	Rosówek 16/22	35,05	2	+	-	+	+	+	+
48	Rosówek 16/23	33,49	2	+	-	+	+	+	+
49	Rosówek 16/24	29,46	1	+	-	+	+	+	+
50	Rosówek 16/25	24,47	1	+	-	+	+	+	+
51	Rosówek 16/26 Dla osoby z orzeczeniem niepełnosprawności	31,11	2	+	-	+	+	+	+
52	Rosówek 16/27	39,45	2	+	-	+	+	+	+
53	Rosówek 16/28	41,77	2	+	-	+	+	+	+
54	Rosówek 16/29 Dla osoby z orzeczeniem niepełnosprawności	31,88	2	+	-	+	+	+	+

§ 4. 1. Wyznacza się lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018-2022 w budynkach położonych w miejscowości Kołbaskowo i Rosówek.

2. Lokale socjalne przeznaczone są na wynajem dla osób o najniższych dochodach, w tym wychowanków opuszczających domy dziecka i rodziny zastępcze oraz dla osób, którym przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego prawomocnym wyrokiem sądu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 5. 1. Z uwagi na fakt, że posiadany przez Gminę 1 lokal mieszkalny komunalny znajduje się w budynku stanowiącym współwłasność osób fizycznych i Gminy, nie podjęto porozumienia w sprawie partycypacji w kosztach remontu obiektu tj. wymiana dachu, ocieplenie budynku itp. Członkowie wspólnot mieszkaniowych nie posiadają odpowiednich środków finansowych na pokrycie kosztów remontu. W związku z powyższym wykonywane są jedynie prace naprawcze wynikające ze zużycia rzeczy w skutek prawidłowego ich używania. Brak jest zaleceń pokontrolnych wynikających z przeprowadzonych przeglądów na podstawie art. 61 i art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

2. Dla lokali socjalnych gminnych w miejscowości Kołbaskowo i Rosówek przewiduje się bieżące remonty w latach 2018 – 2022 wynikające ze zużycia rzeczy w skutek prawidłowego ich używania.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. W latach 2018 – 2022 planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego komunalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

§ 7. 1. Mając na uwadze art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego określa się poniższe zasady ustalania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

Stawkę czynszu stanowiącą podstawę naliczania indywidualnego czynszu za lokal mieszkalny stanowi stawka bazowa w złotych za 1m² (Sb) ustalana w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Kołbaskowo, odpowiada ona lokalowi wyposażonemu w podstawowe urządzenia techniczne i instalacje tj. woda, prąd.

2. Stawkę bazową czynszu za 1m² lokalu podwyższa się w przypadku wystąpienia czynników podwyższających wartość użytkową lokalu lub obniża w przypadku wystąpienia czynników obniżających według indywidualnie ustalonej tzw. karty inwentaryzacyjnej lokalu.

3. Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu regulowanego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Wysokość stawki do wyliczenia miesięcznego czynszu stanowi stawka bazowa skorygowana o punktację wynikającą z Tabeli nr 3 na podstawie której oblicza się kategorię lokalu zgodnie z tabelą nr 4, pomnożona przez wielkość powierzchni lokalu liczoną w m².

Tabela nr 3

L.p.	Charakterystyka lokalu	Nominalna ilość pkt
A	Lokalizacja lokalu (komunikacja)	
	Kołbaskowo	4
	Moczyły	3
	Rosówek	2
B	Stan techniczny budynku	
	Nowe budynki	5
	Stare budynki po remoncie	4
	Pozostałe stare budynki	3
	Stare budynki do remontu kapitalnego	2
	Stare budynki do rozbiórki	1
C	Wyposażenie budynku	

	Instalacja centralnego ogrzewania	6
	Instalacja ciepłej wody	5
	Instalacja gazowa	4
	Instalacja kanalizacyjna	3
	Instalacja wodociągowa	2
	Instalacja elektryczna	1
D	Charakterystyka użytkowa lokalu	
	Łazienka w lokalu	5
	Łazienka poza lokalem	4
	WC w lokalu	3
	WC poza lokalem	2
	WC poza budynkiem	1
	Pokoje w układzie amfiladowym	-1
	Kuchnia bez naturalnego oświetlenia	-2
E	Wielkość lokalu	
	Powierzchnia użytkowa powyżej 80m ²	7
	Cztery pokoje z kuchnią	6
	Trzy pokoje z kuchnią lub Cztery pokoje z aneksem kuchennym	5
	Dwa pokoje z kuchnią lub trzy pokoje z aneksem kuchennym	4
	Jeden pokój z kuchnią lub Dwa pokoje z aneksem kuchennym	3
	Jeden pokój z aneksem kuchennym	2
	Jeden pokój	1
F	Usytuowanie lokalu	
	Piętro pośrednie	2
	Parter lub ostatnie piętro	1
	Poddasze/ skośne stropy	-1

Tabela nr 4

Kategoria lokalu w zależności od ilości punktów

L.p.	kategoria	punkty	% Sb
1	I	od 36 wzwyż	180
2	II	od 31 do 35	160
3	III	od 27 do 30	140
4	IV	od 23 do 26	120
5	V	od 16 do 22	100
6	VI	do 15	80

6. Obliczenia stawki za 1m² dokonuje wynajmujący.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

a) podwyższenie czynszu następuje corocznie,

b) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

§ 8. 1. Wójt Gminy Kołbaskowo, z uwzględnieniem art. 7 ust. 2 – 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu na czas określony, jednak nie dłuższy niż rok, wyłącznie w przypadku najemcy o niskich dochodach a także w przypadku poniesienia przez niego szkody wskutek klęski żywiołowej, pożaru, długotrwałej choroby lub innych zdarzeń losowych.

2. Podstawą zastosowania obniżki, o której mowa w ust. 1 jest dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 50% najniższej emerytury, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% wysokości należnego czynszu.

§ 9. W przypadku wykonania remontu lokalu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej umowy, stawka czynszu powinna zostać obniżona do poziomu 50% stawki czynszu obowiązującego dla danego lokalu na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów. Zakres proponowanych prac remontowych oraz ich koszt stanowiący kwotę odliczenia podlega zatwierdzeniu przez właściciela. Nie podlegają odliczeniu na mocy niniejszej uchwały koszty wykonania obowiązków obciążających najemcę na mocy ustawy i umowy najmu. Ostateczna kwota podlegająca odliczeniu ustalana jest przez strony umowy najmu na podstawie kosztorysu po wykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym dokonano odbioru robót.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 10. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza gmina. W imieniu gminy obowiązki zarządzania zasobem powierzono Referatowi Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa. Nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wykonywane są poniższe zadania.

- 1) Zawieranie umów o najem lokalu mieszkalnego,
- 2) Naliczanie czynszu i pozostałych opłat,
- 3) Analiza ściągłości należności wynikających z umów najmu lokali,
- 4) Wypowiadanie umów najmu z powodów wymienionych w art.11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) Wyrażanie zgody na wykonanie ulepszeń przez najemców oraz sposobu rozliczania z tego tytułu,
- 6) Protokolarne przekazywanie i przyjmowanie lokali mieszkalnych,
- 7) Sprawowanie nadzoru nad stanem technicznym budynków mieszkalnych oraz zakresu niezbędnych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych,
- 8) Wykonywanie bądź zlecenie do wykonania remontu poszczególnych lokali i budynków lub napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy,
- 9) Sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2018 - 2022

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kołbaskowo będą wydatki budżetu gminy, w tym pochodzące z dochodów uzyskanych z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, dotacje celowe z budżetu gminy oraz pozyskane środki zewnętrzne.

Struktura przewidywanych wydatków z budżetu gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

- Rok 2018 – 483 000,00 zł
- Rok 2019 – 220 000,00 zł
- Rok 2020 – 226 000,00 zł
- Rok 2021 – 233 000,00 zł
- Rok 2022 – 240 000,00 zł