

**UCHWAŁA NR XXIII/180/2020
RADY MIEJSKIEJ W CZŁOPIE**

z dnia 30 grudnia 2020 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Człopie na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611) Rada Miejska w Człopie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Człopie na lata 2021-2025.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 2. Uchwalony program ustala się na lata 2021-2025.

§ 3. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Człopie zwany jest dalej "programem".

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Człopie zwany jest dalej "zasobem".

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Człopie na dzień 31 października 2020 r. stanowi: 12 budynków z 38 lokalami mieszkalnymi jako 100% własność Gminy oraz 43 lokale mieszkalne zlokalizowane w 15 budynkach wspólnot mieszkaniowych, spośród których wyodrębniono:

- 12 lokali w najmie socjalnym wynajmowane na czas określony,

- 69 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,

- 1 lokal mieszkalny niezamieszkały. Szczegółowy wykaz budynków wraz z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi 100% własność Gminy przedstawiony został w załączniku nr 1, wykaz lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych w załączniku nr 2 do programu.

§ 5. 1. Łącznie zasób na dzień 31 października 2020 r. stanowi 82 lokale o powierzchni użytkowej 3993,93 m², z czego 2 015,57 m² powierzchni znajduje się w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy, a 1 922,36 m² powierzchni w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Szczegółowe dane dotyczące zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 1. **Tabela nr 1. Stan zasobu na 31 października 2020 r. :**

L.p.	Zasób mieszkaniowy gminy	Miasto	Wieś	Razem
1	Ilość budynków	7	5	12
2	Ilość budynków ze wspólnotami mieszkaniowymi	15	0	15
3	Ilość lokali mieszkalnych	71	11	82
4	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ² , w tym: - w budynkach komunalnych, - w budynkach wspólnot.	1 383,97 1 922,36	631,60 0	2 015,57 1 922,36

2. Większość budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne stanowiące zasób mieszkaniowy gminy, została wybudowana przed rokiem 1945. Posiadanie takiego zasobu generuje konieczność wydatkowania znacznych nakładów finansowych na prace remontowe niezbędne w celu utrzymania, bądź odtworzenia prawidłowej wartości użytkowej lokali. W zakres planowanych prac remontowych wchodzi:

- remonty dachów, wymiana pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- przebudowa kominów,
- naprawa instalacji elektrycznej,
- elewacje budynków. Realizacja remontów będzie stopniowa i uzależniona od posiadanych środków finansowych.

3. W roku 2020 (stan na 31 października 2020 r.) w stosunku od 29 września 2015 r. (data opracowywania poprzedniego programu) zasób gminy uległ zmniejszeniu o 5 lokali, tym samym powierzchnia użytkowa zmniejszyła się o 211,60 m². Jest to wynik sprzedaży 18 lokali i nabycia 13 lokali.

4. Na obowiązującej w roku 2020 liście osób oczekujących na przydział lokalu i lokalu będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu Gminy znajdują się 54 rodziny.

5. Uwzględniając liczbę osób oczekujących na przydział lokali na liście, o których mowa w ust. 4 oraz, aby natychmiastowo rozwiązać problem mieszkaniowy gmina powinna mieć do swojej dyspozycji około 60 lokali do zasiedlenia. Będą potrzebne następne inwestycje mieszkaniowe, które powiększą zasób lokali. Rozwiązywanie problemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Gminie będzie wymagało zatem podejmowania długofalowych działań oraz znacznych nakładów na jego realizację.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 6. 1. Sprzedaż mieszkań będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020r. poz.1910) oraz z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn. zm).

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, stosowane są bonifikaty w sposób określony w uchwale Rady Miejskiej w Człopie.

§ 8. Założenia dotyczące wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych zawiera Tabela Nr 2. **Tabela nr 2. Założenia dotyczące wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021-2025**

Ilość lokali stanowiących własność gminy przeznaczonych do sprzedaży	Sprzedaż w latach					Razem
	2021	2022	2023	2024	2025	
	3	3	3	3	3	15

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Polityka czynszowa będzie zmierzać do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi przepisami, przy czym będzie też uwzględniać fakt, że obowiązkiem Gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

§ 10. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Człopa stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Człopa w drodze zarządzenia w oparciu o niniejsze zasady.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Wysokość czynszu w skali roku nie powinna przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

4. Czynsz obejmuje m.in. następujące składniki: koszty administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.

5. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług).

§ 11. Czynniki obniżające i zwiększające wartość użytkową lokali mieszkalnych:

1. Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i nadal będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie Gminy odpowiednich środków na wypłatę dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

2. Przy ustalaniu stawek czynszu uwzględnia się standard mieszkań – wyposażenie w urządzenia techniczne następujące obniżki stawki czynszu:

- mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie(nie etażowe) i ciepłą wodę, wc, łazienkę
- mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie, wc, łazienkę
- mieszkania wyposażone w wc, łazienkę
- mieszkania wyposażone w wc,
- mieszkania wyposażone tylko w instalację wod-kan
- mieszkania pozostałe,

3. Ustalenia dodatkowe:

- 1) stawka czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego dokonał jego ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu;
- 2) wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

4. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych nie mają zastosowania dla lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

§ 12. Ustalony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego w okresie od 1 kwietnia 2020 roku do 30 września 2020 roku wynosi 3726 zł.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Do roku 2025 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zarząd budynków i lokali prowadzony jest przez Gminę Człopa.

§ 14. 1. Wpływy z opłat z tytułu najmu i dzierżawy lokali są dochodami budżetu Gminy.

2. Na pokrycie kosztów zarządu lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz utrzymanie części wspólnych Gmina uiszczać będzie zaliczki w formie bieżących opłat miesięcznych, w wysokości i w sposób określony w umowie o zarządzanie w danej wspólnocie.

3. Remonty mieszkaniowego zasobu Gminy realizować będzie Gmina siłami własnymi lub przez podmiot wyłoniony w trybie przepisów o zamówieniach publicznych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. Źródłami finansowania zadań ujętych w programie będą:

- 1) środki gminne pochodzące z budżetu, między innymi z wpływów z tytułu najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych, i terenów osiedlowych, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz innych składników majątkowych Gminy, obligacje i kredyty;
- 2) środki pomocowe pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 16. 1. Koszty zarządu i utrzymania budynków i lokali z zasobów Gminy obejmują w szczególności:

- 1) koszty na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku;
- 5) koszty na utrzymanie zieleni.

2. Środki na pokrycie opłat niezależnych, płatnych za pośrednictwem wynajmującego, stanowią odrębną pozycję kosztów.

3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

§ 17. 1. Plan kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, w latach 2021-2025 ustalono przy założeniu, że ubytek powierzchni użytkowej lokali wyniesie około 500,00 m², a wzrost kosztów utrzymania będzie na poziomie ok. 1,5 % i dotyczyć będzie w szczególności zwiększonych nakładów na remonty bieżące i konserwację.

2. Plan kosztów zarządzania budynków i lokali, planowane nakłady na remonty częściowe budynków i lokali oraz plan kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy, określa tabela nr 3. **Tabela Nr 3. Plan kosztów**

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty w latach w zł				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	137 700,00	140 700,00	142 000,00	145 000,00	146 000,00
2	Usługi i remonty mieszkaniowego zasobu komunalnego	149 700,00	151 000,00	154 000,00	155 000,00	159 000,00
Razem		287 400,00	291 700,00	296 000,00	300 000,00	305 000,00

3. Wysokość środków na koszty, o których mowa w tabeli, na dany rok określi uchwała budżetowa.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 18. 1. Wspomagane będą zamiany lokali: z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu sprzedaży, w celu pozyskania lokalu mieszkalnego docelowego, lokalu będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu, tymczasowe pomieszczenia, a także zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności oraz z innych powodów.

2. Ważnym zadaniem realizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będzie wyznaczenie części lokali o najniższym standardzie wyposażenia i przekształcenie ich w lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu i tymczasowe pomieszczenia. Realizacja tego zadania ma służyć szybszemu i łatwiejszemu rozwiązywaniu spraw związanych z eksmisjami i zmniejszeniu udziału najemców z zaległościami czynszowymi w zasobach.

3. W okresie objętym niniejszym programem nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 19. 1. Przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach.

2. W miarę zapotrzebowania do sprzedaży typowane będą lokale mieszkalne w pozostałych budynkach.

3. Ze sprzedaży wyłączone będą budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w ilości niezbędnej do realizacji zadań własnych Gminy, a w szczególności:

- 1) lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu;

- 2) lokale w budynkach przy ul. Brzozowej nr 7 i nr 8 w Człopie,
- 3) budynki położone na terenach przeznaczonych docelowo na cele inne niż budowlane, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe


§ 20. 1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych budżetu Gminy.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Człopie


Zbigniew Tymiecki

Wykaz budynków stanowiących własność Gminy Człopa			
I.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia lokali gminnych
1	Pieczyska 13b	5	374,11
2	Przelewice 24 - Daszkiewicz	1	39,10
3	Pieczyska 15 Domańscy i Depa	2	65,19
4	Bukowo Kruk i Kiełpińska	2	86,30
5	Jelenie 6 – Federowicz Mirośław	1	66,90
6	Żeromskiego 13	1	31,35
7	Brzozowa 7	10	497,01
8	Kolejowa 22	2	93,09
9	Brzozowa 8	11	552,54
10	Witosa 1a	1	40,98
11	Witosa 10	1	62,00
12	Podgórna 12	2	107,00
	Razem	39	2 015,57

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Zbigniew Tymecki

Wykaz lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych			
I.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia lokali gminnych
1	Paderewskiego 5	4	140,00
2	Podgórna 3	4	146,49
3	Rynkowa 6	1	33,00
4	Plac Zwycięstwa 4	3	163,00
5	Witosa 12-13	6	218,87
6	Witosa 11	2	179,70
7	ZWP 7-9	1	62,00
8	Moniuszki 38	3	131,95
9	Mickiewicza 19	1	38,25
10	Moniuszki 17	2	56,72
11	Moniuszki 31-33	7	292,00
12	Moniuszki 40	2	67,00
13	Południowa 18	1	141,63
14	Moniuszki 41	3	134,75
15	Witosa 1-2	3	117,00
	Razem	43	1 922,36

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Zbigniew Dymek