

**UCHWAŁA NR X/66/2019
RADY MIEJSKIEJ W MORYNIU**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Moryń na lata 2020-2024

Na podstawie art. 21 ust.1pkt 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 r. poz. 1182 ze zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowy zasobem Gminy Moryń na lata 2020-2024” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Konecki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MORYŃ NA LATA 2020 – 2024

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2024

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Moryń obejmuje 25 lokali mieszkalnych znajdujących się w 16 budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 4 lokale, położone w 3 budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Klępicz ,
- 2) Moryń ,
- 3) Stare Objezierze.

Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali
Klępicz	1	1
Moryń	1	2
Stare Objezierze	1	1

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 13 budynków, w których jest właścicielem 21 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Moryń,
- 2) Klępicz,
- 3) Nowe Objezierze,
- 4) Stare Objezierze,
- 5) Witnica.

Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali
Moryń	6	11
Klępicz	3	3
Nowe Objezierze	1	4
Stare Objezierze	1	1
Witnica	2	2

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 16 budynków wybudowanych przed rokiem 1945 i 1 budynek wybudowany w roku 1975. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

§ 3. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi 25 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1185 m². Po planowanej sprzedaży 5 lokali w 2020 r. zasób zmniejszy się o 253 m² i będzie wynosił 932 m².

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, na lata 2020-2024

§ 4. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.

§ 5. 1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2020 – 2024, jak i warunki zamieszkania w lokalach, poprawią się w wyniku przeprowadzenia remontów, tj.: wymiany stolarki okiennej, wymiany pokryć dachowych, malowania klatek schodowych oraz wykonania elewacji i ocieplenia ścian w budynkach. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

2. W latach 2020 – 2024 koszty te przedstawiają się następująco:

L.p.	Zakres robót	2020	2021	2022	2023	2024	Razem
1.	Wymiana stolarki okiennej	-	15 000 zł	-	-	-	15 000 zł
2.	Prace dekarские	22 000 zł	-	25 000 zł	-	-	47 000 zł
3.	Malowanie klatek schodowych	12 000 zł	-	-	-	-	12 000 zł
4.	Remont elewacji	-	-	-	-	30 000 zł	30 000 zł
5.	Ocieplenie ścian i wykonanie izolacji	-	-	-	30 000 zł	-	30 000 zł
	Razem	34 000 zł	15 000 zł	25 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	134 000 zł

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2010-2024

§ 6. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu realizowana jest głównie na rzecz ich dotychczasowych najemców – na ich wniosek, w trybie bezprzetargowym z uwzględnieniem udziałów w gruncie, proporcjonalnie do powierzchni lokali i części wspólnoty budynku.

§ 7. Na podstawie złożonych wniosków w 2020 roku planowana jest sprzedaż 5 lokali.

§ 8. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską w Moryniu odrębną uchwałą.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 9. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020 – 2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Morynia.

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w wc - 20%,
- b) lokal wyposażony w łazienkę - 20 %,

- c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - 20%,
- d) lokal wyposażony w ciepłą wodę - 20%,
- e) lokale w budynkach jedno i dwurodzinnych - 20%,
- f) lokale w budynkach wybudowanych po 1945 r. - 20%;

2) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych - 5 %,
- b) lokal, w którym wc znajduje się poza lokalem - 5 %,
- c) lokal na poddaszu, w suterenie lub z podłogą na poziomie gruntu - 5 %,
- d) przeznaczenie budynku do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny - 5%.

2. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

3. Stawka podstawowa czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki czynszu obowiązującego w zasobie.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2010-2024

§ 11. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza, zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Moryniu

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług wywozu nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych,
- 6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców,
- 7) dokonywanie przynajmniej raz w roku przeglądów technicznego i stanu utrzymania zasobu mieszkaniowego oraz przedkładanie Radzie Gminy informacji dotyczących powyższych przeglądów w sprawozdaniu z działalności Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024

§ 12. W latach 2020 - 2024 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dotacje z budżetu gminy,
- 3) programy rządowe,

4) inne środki budżetowe.

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2020-2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji ,koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14. Planowane koszty w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Zakres	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	15 000 zł	15 300 zł	15 600 zł	15 900 zł	16 200 zł
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji	34 000 zł	15 000 zł	25 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
3.	Koszty zarządu	5 500 zł	5 600 zł	5 700 zł	5 800 zł	6 000 zł
	Razem	54 500 zł	35 900 zł	46 300 zł	51 700 zł	52 200 zł

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 15. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 16. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 2) osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec Gminy, po ustaleniu warunków spłaty zadłużenia z tytułu czynszu dotyczącego lokalu.

§ 17. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą 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 ze zm.) Rada Gminy ma obowiązek uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 kolejnych lat.

Obecnie obowiązujący Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Moryń traci moc z dniem 31.12.2019 r.

Celem Wieloletniego programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Moryń na lata 2020 - 2024 jest prowadzenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zapewnienia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom gminy oraz poprawy stanu technicznego mieszkań i budynków mieszkalnych.

Realizacją Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem w Gminie Moryń zajmuje się Burmistrz oraz Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.