

UCHWAŁA NR LXXII/429/23
RADY MIEJSKIEJ W POLANOWIE
z dnia 30 października 2023 r.
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkańciowym zasobem Miasta i Gminy Polanów na lata 2024-2028.

Na podstawie 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 2023 r., poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) Rada Miejska w Polanowie uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Polanów na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polanowa.

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

Przewodniczący Rady

Józef Wilk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA I GMINY POLANÓWNA LATA 2024 – 2028.

Rozdział I. Postanowienie ogólne.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy wynikającym z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz.40 ze zm.) oraz art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

Istotne elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie obejmującym 5-cio letni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość kosztów w kolejnych latach, 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,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

Charakterystyka istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Polanów:

Wykaz komunalnych lokali mieszkalnych wg stanu technicznego:

Stan dobry

| L.p. | Adres budynku | Ilość lokali komunalnych | Ilość lokali wykupionych |
|-------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 | Koszalińska 18 | 1 | 8 |

| | | | |
|---|--------------------------------|-----------|-----------|
| 4 | Zamkowa 8 | 1 | 35 |
| 5 | Chocimino 24 (lokale socjalne) | 15 | - |
| 6 | Naclaw 37B, 38B | 2 | 10 |
| | Razem | 19 | 53 |

Stan średni

| L.p. | Adres budynku | Ilość lokali komunalnych | Ilość lokali wykupionych |
|------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | Dworcowa 15 | - | 1 |
| 2 | Dworcowa 16 | 2 | 4 |
| 3 | Dworcowa 17 | 1 | 1 |
| 4 | Kolejowa 5 | - | 12 |
| 5 | Koszalińska 12 | - | 4 |
| 6 | Koszalińska 16 | - | 5 |
| 7 | Koszalińska 27 | 2 | - |
| 8 | Magazynowa 6 | - | 4 |
| 9 | Partyzancka 2 | 1 | 5 |
| 10 | Partyzancka 6 | 1 | 2 |
| 11 | Partyzancka 13 | 1 | 5 |
| 12 | Podmiejska 1 | 1 | 3 |
| 13 | Podmiejska 3 | 1 | 1 |
| 14 | Podmiejska 11 | 1 | 3 |
| 15 | Plac Mestwina 1 | 1 | 1 |
| 16 | Sławieńska 8 | 3 | 2 |
| 17 | Stawna 5 | 1 | 2 |
| | Razem | 14 | 56 |

Stan dostateczny

| L.p. | Adres budynku | Ilość lokali komunalnych | Ilość lokali wykupionych |
|------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. | Koszalińska 3 | 2 | 2 |
| 2. | Zacisze 13 | 1 | 11 |
| 3. | Zacisze 15 | 1 | 8 |
| 4. | Krąg 23 | 2 | 2 |
| 5. | Rekowo 19 | 3 | 2 |
| 6. | Rekowo 12 | - | 1 |
| 7. | Pokrzywno | 2 | 2 |
| 8. | Partyzancka 29 | 1 | 3 |

| | | | |
|-----|--------------|-----------|-----------|
| 9. | Cetuń | 6 | 5 |
| 10. | Naclaw | 5 | 7 |
| 11. | Bukowo | 2 | 6 |
| 12. | Wolności 13 | 2 | 1 |
| 13. | Wolności 25 | 1 | 2 |
| 14. | Wolności 38 | 3 | 1 |
| 15. | Warblewo 7 | 3 | - |
| 16. | Wietrzno 2 | 1 | 2 |
| 17. | Bożenice 1 | - | 1 |
| 18. | Karsina | 1 | 3 |
| 19. | Warblewo 6 | 1 | - |
| 20. | Jacinki 33 | 1 | - |
| 21. | Kościernica | 2 | - |
| 22. | Gołogóra 16 | 1 | - |
| 23. | Powidz 2 | - | 2 |
| 24. | Głusza | 1 | - |
| 25. | Rekowo 7 | - | 2 |
| 26. | Domachowo | 1 | - |
| 27. | Świerczyna | 1 | - |
| | Razem | 44 | 63 |

Planuje się zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom.

Rozdział III.

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

Zakres potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata obejmuje w szczególności: wymianę / modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnych, wymianę pieca i instalacji CO, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz docieplenie ścian zewnętrznych budynków.

Poniższa tabela ilustruje skalę potrzeb remontowych w budynkach będących własnością Gminy:

| Lp | Lokalizacja a budynku /adres/ | Zakres robót przewidzianych do wykonania | Planowane koszty remontów w zł | | | | |
|----|-------------------------------|--|--------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| | | | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| 1 | Miasto i Gmina | Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku. Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana pieca i instalacji CO, wymiana drzwi. | 5000 | 10 000 | 30 000 | 5 000 | 5 000 |

| | | | | | | | |
|----------------|----------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2 | Miasto i Gmina | Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku. Wymiana stolarki okiennodrzwiowej (w miarę potrzeb), docieplenie ścian zewnętrznych. | 5000 | 30 000 | 5 000 | 10 000 | 5 000 |
| Ogółem koszty: | | | 10 000 | 40 000 | 35 000 | 15 000 | 10 000 |

**Rozdział IV.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Planuje się w latach 2024-2028 sprzedaż 15 lokali mieszkalnych.

**Rozdział V.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Polanów na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, podatek od nieruchomości, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.

3. Lokator oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Polanowa w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

5. Stawka czynszu za najem socjalny oraz za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

7. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

| L.p. | Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczne | % stawki w stosunku do stawki bazowej | Stawka czynszu w zł/m ² p.u. budynku o dob. st. tech. | Stawka czynszu w zł/m ² p.u. budynku o śr.st.tech. | Stawka czynszu w zł/m ² p.u. budynku o dosta.st. tech. |
|------|--|---------------------------------------|--|---|---|
| 1. | Mieszkanie z łazienką, wc i c.o. z kotłowni lokalnej (3urządzenia.techniczne) | 120 | +10% | +0% | - 10% |
| 2. | Mieszkanie z łazienką, wc i własnym niezależnym ogrzewaniem (2 urządzenia techniczne) | 100 | | | |
| 3. | Mieszkanie z łazienką lub wc z własnym niezależnym ogrzewaniem (1 urządzenie techniczne) | 80 | | | |

| | | | | | |
|----|--|----|--|--|--|
| 4. | Mieszkanie tylko z instalacją wodno-kan. tj. zlew lub umywalka i z własnym niezależnym ogrzewaniem | 60 | | | |
| 5. | Mieszkanie bez instalacji wodno-kan. i z własnym niezależnym ogrzewaniem | 50 | | | |
| 6. | Mieszkanie na poddaszu lub w suterenie z łazienką i wc z własnym niezależnym ogrzewaniem | 90 | | | |
| 7. | Mieszkanie na poddaszu lub w suterenie z łazienką lub wc i z własnym niezależnym ogrzewaniem | 70 | | | |
| 8. | Mieszkanie na poddaszu lub w suterenie tylko z instalacją wodno-kan. i własnym niezależnym ogrzewaniem | 50 | | | |
| 9. | Mieszkanie z łazienką i wc z własnym niezależnym ogrzewaniem i ciemną kuchnią. | 80 | | | |

8. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział VI.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Polanów zarządza Zakład Usług Komunalnych w Polanowie.
2. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - środki z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty i inwestycje,
 - środki z funduszy Unii Europejskiej,
 - środki z budżetu państwa,
 - kredyty na remonty i termomodernizację.

Rozdział VIII.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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 wydatki inwestycyjne.

Planowana wysokość kosztów w latach 2024-2028:

| Lp | Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy | Planowana wysokość kosztów w poszczególnych latach | | | | |
|--------|---|--|----------|----------|----------|----------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1 | Bieżąca eksploatacja | 5 000zł | 5 000zł | 5 000zł | 5 000zł | 5 000zł |
| 2 | Remonty i modernizacje | 5 000zł | 35 000zł | 30 000zł | 10 000zł | 5 000zł |
| 3 | Zarząd nieruchomościami wspólnymi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Wydatki inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Razem: | | 10 000zł | 40 000zł | 35 000zł | 15 000zł | 10 000zł |

Wysokość wydatków na modernizację i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział IX.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

1. Dbłość o dotychczasowy zasób mieszkaniowy poprzez prowadzenie remontów budynków i lokali.
2. Stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne.
3. Prowadzenie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali.
4. Adaptacja lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
5. Sukcesywna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
6. Prowadzenie i aktualizacja danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.