

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BIERZWNIK**

**PROJEKT**

z dnia ..... r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik na lata  
2021-2025**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Bierzwnik, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik, na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

RADCA PRAWNY

  
Anna Milcarz

15.03.2021r.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności :

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik, na lata 2021 – 2025**

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik w latach 2021-2025.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bierzwnik w poszczególnych latach.

1. Na zasób mieszkaniowy gminy objęty wieloletnim programem składają się budynki i lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy według stanu na dzień 01 stycznia 2021 r. wchodzi następujące lokale:

Lp.	Położenie lokalu	Nr lokalu	Powierzchni użytkowa lokalu (m <sup>2</sup> )
1	Breń 37C	-	46,00
2	Gajno 9	-	41,00
3	Wygon 27	2	36,00
4	Wygon 19	-	50,00
5	Wygon 54	1	51,97
6	Wygon 54	2	49,86
7	Wygon 54	3	73,34
8	Wygon 54	4	58,52
9	Wygon 54	5	57,67
10	Wygon 54	6	49,86
11	Klasztorne 61	1	30,20
12	Klasztorne 61	2	36,29
13	Klasztorne 131	2	53,00
14	Klasztorne 27	-	78,00
15	Ostromęccko 9	2	54,00
16	Pławno 66	1	51,00
17	Pławno 66	2	53,00
18	Bierzwnik ul. Dworcowa 1	4	22,00
19	Bierzwnik ul. Sienkiewicza 19	B	25,00
20	Bierzwnik ul. Dworcowa 36	4	54,00
21	Starzyce 7	A	48,00
22	Rebusz 10	B	56,14

2. W mieszkaniowym zasobie gminy Bierzwnik nie ma lokali na które zawarto umowy najmu socjalnego.

3. W gminie Bierzwnik nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2025.

4. W okresie objętym programem Gmina Bierzwnik przewiduje się adaptację budynku dawnej szkoły w miejscowości Klasztorne na lokale mieszkalne. Przygotowana jest na ten cel dokumentacja projektowa. Wykonanie i jego ewentualny termin uzależnione są od możliwości pozyskania środków z źródeł zewnętrznych.

5. Dotychczasowy stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wymaga prac remontowych. Niezbędne prace wyspecyfikowane są w książkach obiektów poszczególnych nieruchomości. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego gminy w latach objętych programem będzie utrzymywany zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim mają odpowiadać budynki.

6. Aktualna struktura budynków pod względem wieku:

Wiek budynku	Liczba budynków	Struktura %
Wybudowane przed 1945 r.	21	95%
Wybudowane po 1945 r.	1	5%
Razem	22	100%

7. Stan wyposażenia lokali:

Wyposażenie techniczne	Liczba budynków	Struktura %
Instalacja wodociągowa	21	95%
Instalacja kanalizacyjna	8	36%

8. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

Lata	Liczba lokali w zasobie
2021	21
2022	20
2023	19
2024	18
2025	17

Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy będzie wynikać z sukcesywnej sprzedaży gminnych lokali, rozbiórki budynków ze względu na zły stan techniczny oraz na podstawie działań inwestycyjnych które uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

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

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Bierzwnik, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Ewentualne remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będą prowadzone po uprzednim dokonaniu okresowego przeglądu i oceny stanu technicznego budynków i lokali,

w tym zebraniu wniosków w tym zakresie od najemców oraz zabezpieczeniu na ten cel niezbędnych środków w budżecie Gminy w kolejnych latach.

#### 4. Plan remontów i modernizacji:

Rok	Zakres prac	Nakłady Gminy (zł)
2021	Przebudowa komina – Pławno 66	30 000,00
2022	Wymiana instalacji elektrycznej – Breń 37C	31 500,00
2023	Wymiana instalacji elektrycznej – Gajno 9	33 075,00
2024	Wymiana instalacji + naprawa posadzki – Wygon 19	34 729,00
2025	Wymiana instalacji + wymiana stolarki okiennej – Wygon 54/5	36 465,00

5. Prognozowane wielkości nakładów dotyczących remontów zasobu mieszkaniowego gmin mają charakter szacunkowy. Wykazane nakłady dotyczą remontów zasobu mieszkaniowego gminy są nakładami minimum z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustalonymi na podstawie następujących priorytetów ze względu na w zdecydowanej większości budynki stare, wybudowane przed 1945 rokiem, których stan techniczny jest zły i wymaga znacznych nakładów finansowych związanych z jego poprawą:

- 1) remonty elewacji,
- 2) remonty dachów,
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) remonty ogrzewania,
- 5) remonty instalacji elektrycznych.

#### § 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

1. W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Bierzwnik na rzecz dotychczasowych najemców.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych w Uchwale Nr XXIX/224/09 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Bierzwnik oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 22, poz. 470) zmienionej Uchwałą Nr XXVI/148/13 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/224/09 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bierzwnik oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminnego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2013 r. poz. 2735), Uchwałą Nr V/19/15 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/224/09 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bierzwnik oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminnego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r. poz. 1248) oraz Uchwałą Nr XXX/163/17 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 30 listopada 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bierzwnik oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminnego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2018 r. poz. 130).
4. Sprzedaż lokali w drodze przetargu możliwa jest w odniesieniu do wolnych lokali, których stan techniczny wymaga nakładów przewyższających wartość samego lokalu.
5. Plan sprzedaży lokali w poszczególnych latach:

Liczba lokali przeznaczonych do zbycia w poszczególnych latach:				
2021	2022	2023	2024	2025
1	1	1	1	1

6. Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy i dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży.

**§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w tym wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy:**

1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Wójt z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
2. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu

Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę %
Lokal wybudowany w budynku przed 1945 r.	25%
Lokal bez urządzeń wodociągowych	10%
Lokal położony na poddaszu	10%
Lokal w budynku o konstrukcji niemurowanej	20%

3. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźników podwyższających stawkę bazową

Czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę %
Lokal podłączony do sieci kanalizacyjnej	10%
Lokal położony w miejscowości Bierzwnik (wieś gminna)	10%

4. Gmina Bierzwnik nie przewiduje obniżania czynszu ze względu wielkość dochodu gospodarstwa domowego.

**§ 6. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach:**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy za pomocą:

a. Referatu Infrastruktury i Środowiska, w którego skład wchodzi:

- stanowisko ds. gospodarki mieniem komunalnym i łowiectw działające w zakresie wykonywania uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami

- stanowisko ds. budownictwa i planowania przestrzennego działające w zakresie realizacji zadań związanych z przeglądami technicznymi oraz robotami budowlanymi stosownie do przepisów ustawy Prawo Budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

b. Referatu Finansów i Budżetu w zakresie rozliczania należności oraz windykacji.

2. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

### § 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy czynszów za lokale użytkowe i inne pomieszczenia niemieszkalne (np. pomieszczenia gospodarcze, garaże, magazyny itp.),
- środki własne budżetu gminy,
- inne dochody i środki finansowe pozyskiwane przez gminę Bierzwnik w ramach dostępnych programów ze źródeł zewnętrznych.

### § 8. Wydatki na utrzymanie Gminnego Zasobu:

1. Wysokość planowanych wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, remontami, modernizacją, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

Lp.	Grupa kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w zł				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	13 500	14 175	14 884	15 628	16 409
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków z zasobu gminy	30 000	31 500	33 075	34 729	36 465
	<b>Razem koszty utrzymania</b>	<b>43 500</b>	<b>45 675</b>	<b>47 959</b>	<b>50 357</b>	<b>52 874</b>

2. W latach 2021-2025 nie zaplanowano żadnych działań inwestycyjnych.

3. Działania inwestycyjne mogą zostać podjęte w momencie pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na ten cel.

### § 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a także mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochrony lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

- 1) w przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, którzy nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
- 2) preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
- 3) dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu,
- 4) racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych,
- 5) aktywna windykacja należności czynszowych tzn. najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy.