

**UCHWAŁA NR / 2022
Rady Gminy Kołbaskowo
Z dnia 2022 r.**

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołbaskowo na lata 2023-2027”

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559 t.j.) 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.2022.172 t.j.),

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołbaskowo na lata 2023-2027” stanowiący załącznik 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.

Pod względem prawnym
opiniuje bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY

Adon

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY NA LATA 2023-2027**

Rozdział I

**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 08.12.2022 roku przedstawia Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 08.12.2022 r.
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	1
3	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	54

§ 2. Z uwagi na wysokie koszty utrzymania 54 lokali mieszkalnych, prognozuje się zmniejszenie stanu ilościowego lokali mieszkalnych w sposób następujący:

- w roku 2023 planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego, łączna liczba lokali do utrzymania wynosić będzie 53, z czego 29 stanowić będą lokale socjalne,
- w roku 2024 planuje się sprzedaż 24 lokali mieszkalnych, łączna liczba lokali do utrzymania wynosić będzie 29,
- w roku 2025 utrzymanych zostanie 29 lokali mieszkalnych,
- w roku 2026 utrzymanych zostanie 29 lokali mieszkalnych,
- w roku 2027 utrzymanych zostanie 29 lokali mieszkalnych,

§ 3. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Kołbaskowo w latach 2023 – 2027, określa Tabela Nr 2.

Tabela Nr 2

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. użytkowa lokalu	Liczba izb	Wyposażenie					
				Łazienka	Gaz	Woda	c.o.	Kanalizacja	Instal. elektrycz.
Stan na 2022 r.									
	Kołbaskowo 87a/1	32/26	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/2 Dla osoby niepełnosprawnej	81,53	4	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/3	39,77	2	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/4	34,10	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/5	34,05	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/6	39,30	2	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/7	25,19	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/8	35,01	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/9	34,89	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/10	21,34	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/11	33,66	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/12 Dla osoby niepełnosprawnej	35,07	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/13	40,04	2	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/14	40,16	2	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/15	39,39	2	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/16	26,54	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/17	26,61	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/18	40,06	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/19	40,49	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/20	40,39	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/21	40,39	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/22	40,20	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/23	40,21	1	+	-	+	+	+	+
	Kołbaskowo 87a/24	40,47	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/1	33,57	2	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/2	25,88	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/3	51,68	4	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/4	25,48	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/5	34,77	2	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/6	32,20	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/7	29,77	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/8	41,34	2	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/9	28,76	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/10	30,00	2	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/11	34,74	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/12	27,15	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/13	36,36	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/14	33,62	2	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/15 Dla osoby niepełnosprawnej	28,96	2	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/16	40,91	2	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/17	26,96	1	+	-	+	+	+	+
	Rosówek 17/18	44,92	2	+	-	+	+	+	+

Rosówek 17/19	45,80	3	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/20	39,72	2	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/21	38,92	1	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/22	35,05	2	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/23	33,49	2	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/24	29,46	1	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/25	24,47	1	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/26 Dla osoby niepełnosprawnej	31,11	2	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/27	39,45	2	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/28	41,77	2	+	-	+	+	+	+	
Rosówek 17/29 Dla osoby niepełnosprawnej	31,88	2	+	-	+	+	+	+	
Gorzów Wlkp. Ul. 30 Styczna 4/3	58,86	2	+	+	+	+	+	+	
Lokale mieszkalne przewidziane do sprzedaży w 2023 r.									
Gorzów Wlkp. Ul. 30 Styczna 4/3	58,86	2	+	+	+	+	+	+	
Lokale mieszkalne przewidziane do sprzedaży w 2024 r.									
Kołbaskowo 87a/1	32/26	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/2 Dla osoby niepełnosprawnej	81,53	4	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/3	39,77	2	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/4	34,10	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/5	34,05	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/6	39,30	2	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/7	25,19	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/8	35,01	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/9	34,89	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/10	21,34	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/11	33,66	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/12 Dla osoby niepełnosprawnej	35,07	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/13	40,04	2	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/14	40,16	2	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/15	39,39	2	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/16	26,54	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/17	26,61	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/18	40,06	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/19	40,49	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/20	40,39	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/21	40,39	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/22	40,20	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/23	40,21	1	+	-	+	+	+	+	
Kołbaskowo 87a/24	40,47	1	+	-	+	+	+	+	

§ 4.1. Wyznacza się lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2027 w budynkach położonych w miejscowości 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.

§ 5. Stan techniczny budynków wielorodzinnych z zasobów mieszkaniowych Gminy Kołbaskowo określa się jako dobry i zadowalający, ze wskazaniem do przeprowadzenia bieżących prac naprawczych i konserwacyjnych, w celu utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Rozdział II

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

§ 5.1. Dla budynku socjalnego w miejscowości Kołbaskowo przewiduje się naprawę dachu oraz osuszanie murów metodą iniekcji w roku 2023.

2. Dla gminnych lokali socjalnych w miejscowości Rosówek przewiduje się bieżące remonty w latach 2023 – 2027, wynikające ze zużycia rzeczy w skutek prawidłowego ich używania.

3. Dla lokalu mieszkalnego położonego w Gorzowie Wlkp. przy ul. 30 Stycznia 4/3, nie przewiduje się prowadzenia prac naprawczych, z uwagi na planowaną sprzedaż lokalu w roku 2023 w takim stanie, w jakim został nabyty w drodze spadku.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. 1. W roku 2023 planuje się sprzedaż lokalu położonego w Gorzowie Wlkp. przy ul. 30 Stycznia 4/3.

2. W roku 2024 r. planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w miejscowości Kołbaskowo, po wcześniejszym ich przekształceniu z lokali socjalnych na lokale komunalne.

Rozdział IV

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

Karta inwentaryzacyjna lokalu

L.p.	Charakterystyka lokalu	Nominalna ilość pkt
A	Lokalizacja lokalu (komunikacja)	
	Kołbaskowo	4
	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:

- 1) podwyższenie czynszu następuje corocznie,
- 2) 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 wykonawczemu i protokołu odbioru robót.

Odliczenie następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym dokonano odbioru robót.

Rozdział V

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 w Urzędzie Gminy Kołbaskowo. 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 VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2023 - 2027

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



Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach 2023 - 2027

§ 12.1 Struktura przewidywanych wydatków z budżetu gminy w poszczególnych latach, określa Tabela nr 5.

Tabela Nr 5

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i bieżącej konserwacji
2023	220 000 00 zł	90 000,00 zł
2024	165 000,00 zł	20 000,00 zł
2025	130 000,00 zł	20 000,00 zł
2026	140 000,00 zł	20 000,00 zł
2027	150 000,00 zł	20 000,00 zł

2. Kosztów modernizacji lokali i budynków, jak również kosztów inwestycyjnych nie przewiduje się w żadnym roku trwania programu.

Rozdział VIII

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

§ 13. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnego remontu budynków wielorodzinnych z zasobów mieszkaniowych Gminy Kołbaskowo, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 14. 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 zamieniany może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika.

Sprowadziona:
GŁÓWNY SPECJALISTA
Aneta Wyszywana

Pod względem prawnym
opiniuję bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY