

-PROJEKT-

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ińsku
z dnia

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Ińsko na lata 2016–2020.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ińsko na lata 2016–2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ińska.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIII/214/2009 Rady Miejskiej w Ińsku z dnia 12 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

Projekt uchwały pod względem prawnym zatwierdził:

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Adwokat Lew Michał Lisak

Sekretarz Gminy

mgr Jarosław Leskiw

UZASADNIENIE

Uchwała nr XXIII/214/2009 Rady Miejskiej w Ińsku z dnia 12 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obowiązywała w latach 2009–2013. Mając powyższe na uwadze, należy zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) podjąć uchwałę, która określi wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ińsko na okres najbliższych pięciu lat, tj. w latach 2016–2020.

Projekt Uchwały Rady Miejskiej w Ińsku w ww. sprawie wniesiony został pod obrady z inicjatywy Burmistrza Ińska.

Projekt uchwały sporządził: Marek Procyk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY IŃSKO NA LATA 2016–2020

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.),
 - 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ińsko,
 - 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Ińska,
 - 4) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ińsko na lata 2016–2020,
 - 5) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Ińsko.
2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem w okresie najbliższych pięciu lat, tj. 2016–2020.

Rozdział II

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 tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy.
2. Według stanu na dzień 15 grudnia 2015 roku w skład zasobu Gminy wchodzi 64 lokale, w tym: 56 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali socjalnych.
3. Stan zasobu na dzień 15 grudnia 2015 roku.

Lp.	Zasób mieszkaniowy Gminy Ińsko	Miasto	Wioski	Razem
1.	Ilość budynków komunalnych	3	8	11
2.	Ilość budynków ze wspólnotami mieszkaniowymi	12	10	22
3.	Ilość lokali mieszkalnych	33	23	56
4.	Ilość lokali socjalnych	1	7	8

4. Zestawienie lokali socjalnych stanowiących własność Gminy (stan na dzień 15 grudnia 2015 roku).

Lp.	Adres	Ilość lokali socjalnych
1.	ul. Zwycięzców 28	1
2.	Ciemnik 27	7

5. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy (stan na dzień 15 grudnia 2015 roku).

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych
1.	ul. Kolejowa 3	1
2.	ul. Osiedle 2	1
3.	ul. Osiedle 3	1
4.	ul. Osiedle 14	5
5.	ul. Osiedle 15	5
6.	ul. Henryka Sienkiewicza 3	5
7.	ul. Henryka Sienkiewicza 21	1
8.	ul. Henryka Sienkiewicza 29	3
9.	ul. Henryka Sienkiewicza 31	1
10.	ul. Henryka Sienkiewicza 35	2
11.	ul. Henryka Sienkiewicza 38	2
12.	ul. Zamkowa 6	1
13.	ul. Zielona 23	1
14.	ul. Zwycięzców 28	1
15.	ul. Zwycięzców 31	3
16.	Ciennik 8	5
17.	Ciennik 37	1
18.	Czertyń 6	1
19.	Czertyń 9	1
20.	Czertyń 17	1
21.	Czertyń 26	1
22.	Linówko 5	1
23.	Linówko 14	1
24.	Miałka 2	1
25.	Storkowo 10	3
26.	Storkowo 20	1
27.	Storkowo 45	1
28.	Storkowo 47B	1
29.	Studnica 31	1
30.	Ścienne 42	1
31.	Ścienne 57	1
32.	Waliszewo 10	1

6. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w budynkach ze wspólnotami mieszkaniowymi (stan na dzień 15 grudnia 2015 roku).

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym
1.	ul. Osiedle 2	1	3
2.	ul. Osiedle 3	1	4
3.	ul. Henryka Sienkiewicza 3	5	8
4.	ul. Henryka Sienkiewicza 21	1	5
5.	ul. Henryka Sienkiewicza 29	3	5
6.	ul. Henryka Sienkiewicza 31	1	4
7.	ul. Henryka Sienkiewicza 35	2	3
8.	ul. Henryka Sienkiewicza 38	2	5
9.	ul. Zamkowa 6	1	2
10.	ul. Zielona 23	1	24

11.	ul. Zwycięzców 28	1	2
12.	ul. Zwycięzców 31	3	5
13.	Ciennik 37	1	2
14.	Czertyń 6	1	2
15.	Czertyń 9	1	2
16.	Linówko 14	1	3
17.	Storkowo 20	1	2
18.	Storkowo 45	1	4
19.	Storkowo 47B	1	2
20.	Ścienne 42	1	6
21.	Ścienne 57	1	15
22.	Waliszewo 10	1	2

7. Sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie spowoduje jego zmniejszenie. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj lokalu	Liczba lokali w poszczególnych latach				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Lokale mieszkalne	48	43	38	33	28
2.	Lokale socjalne	8	8	8	8	8

8. Stan techniczny zasobu Gminy jest zróżnicowany ze względu na wiek znajdujących się w nim budynków oraz przeprowadzonych w przeszłości prac remontowych i modernizacji. Podstawowym zadaniem Gminy, w latach objętych niniejszym programem, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobu oraz utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym poprzez prowadzenie prac remontowych przy uwzględnieniu możliwości finansowych, organizacyjnych i sprzętowych Gminy.
9. W wyniku sukcesywnej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się uzyskanie następujących efektów:
- 1) zahamowanie procesu degradacji budynków oraz lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
 - 3) polepszanie warunków zamieszkiwania w zasobie Gminy.

Rozdział III

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

1. Budynki znajdujące się w zasobie Gminy wymagają przeprowadzenia modernizacji i prac remontowych, które poprawią ich stan techniczny. Głównym celem planowanych remontów są naprawy, modernizacje budynków i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym.
2. W zakres prac remontowych oraz modernizacji wchodzi:
 - 1) remonty dachów, wymiana pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien, remonty kominów,
 - 2) remonty elewacji budynków,
 - 3) termomodernizacja budynków,
 - 4) remonty klatek schodowych,
 - 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 6) naprawa instalacji elektrycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych,

- 7) remonty pieców kaflowych,
 - 8) remonty lub wymiana bram i ogrodzeń,
 - 9) wymiana podłóg.
3. Wnioski do planu remontów i modernizacji budynków i lokali znajdujących się w zasobie są przyjmowane na bieżąco.
 4. Burmistrz mając na względzie priorytety wynikające ze stanów technicznych budynków i lokali oraz złożonych wniosków, o których mowa w ust. 3, plan remontów i modernizacji w latach 2016–2020 będzie ustalał corocznie. Realizacja planów będzie stopniowa i uzależniona od posiadanych środków finansowych przez Gminę w danym roku budżetowym.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Do sprzedaży przeznaczone zostaną lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie.
2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu oraz udziałem w gruncie.
3. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się bonifikatę ustaloną przez Radę Miejską w Ińsku na podstawie odrębnej uchwały.
4. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji złożonych przez najemców tych lokali.
5. Wykaz lokali przeznaczonych na realizację zadania, o którym mowa w ust. 1, ustala Burmistrz.
6. Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016–2020 została ujęta w poniższej tabeli.

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2016	8
2017	5
2018	5
2019	5
2020	5

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016–2020, aby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania nieruchomości, ale zapewnić również uzyskanie środków finansowych na przeprowadzanie remontów i modernizacji.
2. W zasobie Gminy obowiązują następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony,
 - 2) za lokale socjalne przeznaczone do oddania w najem na czas oznaczony.
3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową.
4. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni,

przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

5. Czynsz najmu obejmuje m.in. następujące składniki: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz terenu wokół budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców budynku, w tym opłat za utrzymanie czystości, energię elektryczną.
6. Najemca oprócz czynszu najmu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług) oraz innych (np. opata za internet, telewizję kablową, itp.).
7. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz inne opłaty za używanie lokali będzie ustalał Burmistrz w drodze zarządzenia.
8. Czynsz najmu płacony jest wynajmującemu przez najemcę z góry do 20 dnia każdego miesiąca na wskazany przez niego rachunek.
9. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu najmu:
 - 1) czynniki podwyższające:
 - a) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania: + 40% stawki bazowej;
 - b) lokal wyposażony w wc: + 30 % stawki bazowej;
 - c) lokal wyposażony w łazienkę: + 30 % stawki bazowej.
 - 2) czynniki obniżające:
 - a) brak instalacji wodociągowej w lokalu: – 10% stawki bazowej;
 - b) brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu: – 10% stawki bazowej;
 - c) brak wc w lokalu: – 10% stawki bazowej;
 - d) brak łazienki w lokalu: – 10% stawki bazowej.
10. Czynniki obniżające i podwyższające stawki bazowe czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
11. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu najmu obowiązującego w zasobie.
12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawki czynszu za najem lokalu, jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń.
13. W przypadku redukcji wyposażenia technicznego w lokalu, czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 9 pkt 2 niniejszego rozdziału.
14. Zmiany wysokości czynszu mogą być dokonywane przez wynajmującego zgodnie z przepisami określonymi w ustawie.

Rozdział VI

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy zarządza Burmistrz.
2. Wspólnota mieszkaniowa może powierzyć zarządzanie danym budynkiem mieszkalnym innemu podmiotowi posiadającemu stosowne uprawnienia w tym zakresie.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody uzyskane z tytułu czynszu najmu i środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy. Dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią dochody Gminy uzyskane ze sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę, ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.
2. Inne źródło finansowania stanowią będą środki zewnętrzne w razie ich pozyskania przez Gminę.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji 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

Planowaną wysokość wydatków w poszczególnych latach przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Zakres wydatków	Wydatki w latach w tyś. zł				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4	4	4	4	4
2.	Koszty remontów	20	20	21	22	22
3.	Koszty modernizacji	8	8	8	8	8
4.	Zarząd nieruchomością wspólną	1	1	1	1	1
5.	Inwestycje	–	–	–	–	–
	Razem	33	33	34	35	35

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W związku z koniecznością utrzymania budynków znajdujących się z zasobie w odpowiednim stanie technicznym, niezbędne jest dokonywanie remontów celem utrzymania lub poprawy ich stanu technicznego jak również remontowanie, w miarę potrzeb, lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.
2. Zaplanowanie corocznie w budżecie Gminy środków na remonty, o których mowa w ust. 1.
3. Remonty, o których mowa w ust. 1, obejmą taki zakres, który nie będzie wymagał przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
4. W celu pozyskania nowych lokali do zasobu Gminy dopuszcza się ich nabywanie na własność Gminy na podstawie odrębnych przepisów
5. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym to m.in.:
 - 1) sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom na podstawie złożonych wniosków lub deklaracji, przy zastosowaniu bonifikaty ustalonej przez Radę Miejską w Ińsku na podstawie odrębnej uchwały, celem całkowitego wykupu lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach znajdujących się w zasobie,

- 2) maksymalne egzekwowanie należności z tytułu czynszów najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych,
- 3) zawieranie porozumień z najemcami w przedmiocie spłaty zadłużenia,
- 4) umożliwienia najemcom spłaty zadłużenia z tytułu długu za korzystanie z lokali z zasobu Gminy, w formie świadczenia rzeczowego (praca na rzecz Gminy), na podstawie zarządzenia Burmistrza.

