

UCHWAŁA NR VI/40/2024
RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 12 września 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.¹⁾) i art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołobrzeg w latach 2024 - 2028” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Malek

¹⁾ zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dzienniku Ustaw z 2024 r. poz. 721.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŁOBRZEG
W LATACH 2024-2028**

Wstęp

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Gmina na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych Gminy uchwała Rada Gminy, natomiast Wójt w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę czynszu. Jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w w.c., łazienkę, centralne ogrzewanie, gaz przewodowy. Prognozę dotyczącą wielkości, stanu technicznego, kosztów remontów zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określono poniżej.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje wymienione niżej lokale komunalne stanowiące własność Gminy:

1. Bogucino 30 A o powierzchni 46,28 m²

Lokal stanowi część budynku położonego w Bogucinie 30 A na dz. nr 103. Lokal o powierzchni 46,28 m² na poddaszu, podzielony na 2 pokoje. Pozostałą część budynku zajęta jest przez świetlicę i kaplicę. Lokal znajduje się w dostatecznym stanie technicznym. (brak w.c., łazienki, instalacji centralnego ogrzewania i instalacji gazu przewodowego). Obowiązuje podstawowa stawka czynszu najmu.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w w.c., łazienkę, centralne ogrzewanie, gaz przewodowy.

Prognozę dotyczącą wielkości, stanu technicznego, kosztów remontów zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1 (rozdział VII)

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2024-2028

Po wygaśnięciu umowy najmu lokal w Bogucinie 30A Gmina Kołobrzeg planuje przeznaczyć na powiększenie świetlicy wiejskiej, która znajduje się w tym samym budynku. Środki na remonty i modernizacje obejmują wyłącznie bieżące utrzymanie lokalu w stanie niepogorszonym. Prognozuje się roczny budżet na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

2024 – 5.000 zł

2025 – 5.500 zł

2026 – 6.000 zł

2027 – 6.500 zł

2028 – 7.000 zł

Gmina Kołobrzeg w chwili obecnej nie posiada żadnych lokali socjalnych. Pozyskiwanie lokali socjalnych w latach 2024 – 2028 będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne -będących własnością Gminy (np. poprzez adaptację nieużytkowanych świetlic) lub pozyskanie lokali mieszkaniowych na wolnym rynku nieruchomości.

Rozdział III

Sprzedaż lokali

Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina Kołobrzeg w latach 2024-2028 nie przewiduje się sprzedaży lokali. W przypadku zwiększenia i pozyskania nowego zasobu mieszkaniowego koniecznym będzie podjęcie stosownej Uchwały Rady Gminy w sprawie sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom wraz ze sprzedażą gruntu.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

a) wc	30 %
b) łazienka	30 %
c) centralne ogrzewanie	30 %
d) gaz przewodowy	30 %

3. Ustalanie stawki bazowej oraz czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta Gminy Kołobrzeg.

4. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.

5. Aktualnie obowiązuje Zarządzenie Nr 14/2023 Wójta Gminy Kołobrzeg z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne.

stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne ustalona ww. Zarządzeniu wynosi 5,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

6. W latach 2024-2028 planuje się zwiększania stawki bazowej czynszu.

Rozdział V

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasady wynajmowania tych lokali

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Kołobrzeg poprzez wyznaczonego pracownika ds. gospodarki nieruchomościami.

2. W przypadku pozyskania nowych lokali komunalnych przeprowadzone zostanie postępowanie o wyłonienie nowego najemcy przez Komisję ds. lokali komunalnych powołaną przez Wójta Gminy Kołobrzeg. Komisja zostanie powołana przez Wójta w drodze Zarządzenia i wytypuje nowego najemcę biorąc pod uwagę przede wszystkim: dotychczasowe warunki i możliwości lokalowe, wysokość dochodu i liczbę członków gospodarstwa domowego.

Rozdział VI

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu Gminy. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Wieloletniego Programu będą środki pieniężne zapewnione i przewidziane w budżecie Gminy Kołobrzeg uchwalonych w kolejnych latach 2024 – 2028 oraz środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

Wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024-2028.

LOKAL		2024	2025	2026	2027	2028
Bogucino 30 A	Wydatki	5000 zł	5.500 zł	6.000 zł	6.500 zł	7.000 zł
	Stan tech.	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

*Tabela obejmuje wyłącznie koszty bieżącej eksploatacji.

Rozdział VIII

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

W związku z ograniczoną ilością lokali komunalnych i brakiem lokali socjalnych Gmina Kołobrzeg przewiduje podjęcie działań w celu pozyskania nowych lokali.

Należy dążyć do utworzenia zasobu lokali socjalnych potrzebnych ze względu na konieczność ich zapewnienia w przypadku eksmisji najemców z dotychczasowych lokali.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądu, wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. Z tego tytułu obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw związanych z roszczeniami, co wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych

Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań w kolejnych latach:

2024 – 55.000 zł

2025 – 65.000 zł

2026 – 75.000 zł

2027 – 85.000 zł

2028 – 95.000 zł

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę Kołobrzeg stanowi:

- ugoda zawarta bezpośrednio pomiędzy Gminą a wierzycielem (zawierana celem zmniejszenia kosztów związanych z wypłatą odszkodowań),
- wyrok sądu nakładający na Gminę obowiązek wypłaty odszkodowania wraz z ustaleniem jego wysokości,
- ugoda sądowa w sytuacji, gdy Gmina uznaje powództwo.

W przypadku braku zapewnienia lokalu socjalnego gmina zobowiązana jest do wypłaty odszkodowania na rzecz spółdzielni lub osób fizycznych będących właścicielami lokalu.

W tym celu planuje się pozyskiwanie lokali socjalnych w latach 2024 – 2028 poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne -będących własnością Gminy (np. poprzez adaptację nieużywanych budynków świetlic), w których mogliby zamieszkać najemcy z wyrokami eksmisyjnymi. Wydzielenie i zapewnienie lokali socjalnych jest konieczne ze względu na koszty ponoszone z tytułu wypłaty odszkodowania za niedostarczenie dla osób uprawnionych.

W latach 2024- 2028 planuje się wykonanie prac remontowych mających na celu modernizację i wydzielenie pozyskanych lokali, celem dostosowania ich do funkcji lokali socjalnych.

Działania te mają na celu zapewnienie wystarczającej liczby miejsc w lokalach socjalnych w celu uniknięcia ponoszenia kosztów odszkodowań.

Gmina Kołobrzeg planuje również przeznaczać środki finansowe na remonty i modernizację istniejącego lokalu w celu utrzymania go w stanie niepogorszonym. Zasób mieszkań komunalnych planuje się sukcesywnie zwiększać w zależności od możliwości finansowych gminy oraz pojawiania się programów obejmujących dofinansowanie budowy nowych mieszkań.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. istnieje obowiązek sporządzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołobrzeg oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Opracowanie to będzie służyło realizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028 i będzie podstawą do podejmowania czynności związanych z zasobem mieszkaniowym gminy.