

UCHWAŁA NR XXXIV/313/2018
RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 27 marca 2018 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2023 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.¹⁾) i art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.²⁾) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołobrzeg w latach 2018 - 2023 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”, 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

mgr Julian Nowicki

¹⁾ zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dzienniku Ustaw: z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130

²⁾ zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dzienniku Ustaw: z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529 oraz z 2018 r. poz. 374.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŁOBRZEG
W LATACH 2018-2023
ORAZ ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

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 określa tabela nr 1.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

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

1. Stramnica 41/2

Lokal o powierzchni 48 m² położony w miejscowości Stramnica 41. Lokal wchodzi w skład budynku wielorodzinnego usytuowanego na działce nr 198/4 w obrębie Stramnica. Udział Gminy Kołobrzeg w całej nieruchomości wynosi 18/100. Lokal znajduje się na parterze, stan techniczny zły (brak w.c.,

łazienki, instalacji centralnego ogrzewania i instalacji gazu przewodowego). Lokal składa się z dwóch izb i przedsionku. Obowiązuje podstawowa stawka czynszu.

2. Dźwirzyno, ul. Wyzwolenia 40 o powierzchni 29 m²

Dom wolnostojący o powierzchni mieszkalnej 29 m² zlokalizowany przy ul. Wyzwolenia 40 w Dźwirzynie, podzielony na przedpokój i pokój. Dom znajduje się na działce 107/17 i 107/18 w obrębie Dźwirzyno. Nieruchomość stanowi własność Gminy Kołobrzeg. Stan techniczny zły (brak w.c., łazienki, instalacji centralnego ogrzewania i instalacji gazu przewodowego). Obowiązuje podstawowa stawka czynszu.

3. Bogucino 30 A o powierzchni 47,56 m²

Lokal stanowi część budynku położonego w Bogucinie 30 A na dz. nr 103. Lokal o powierzchni 47,56m² na poddaszu, podzielony na 2 pokoje. Pozostałą część budynku zajęta jest przez świetlicę i kaplicę. Lokal znajduje się w należytym stanie technicznym. (brak w.c., łazienki, instalacji centralnego ogrzewania i instalacji gazu przewodowego). Obowiązuje podstawowa stawka czynszu.

4. Niekanin, ul. Lipowa 44 o powierzchni 26 m²

Lokal o powierzchni 26 m² jest wydzielony z budynku zajmowanego przez świetlicę wiejską i zajmuje nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 166/8. Lokal składający się z korytarza, pokoju i kuchni jest w należytym stanie technicznym. (brak w.c., łazienki, instalacji centralnego ogrzewania i instalacji gazu przewodowego). Obowiązuje podstawowa stawka czynszu.

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 II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2017-2022

Gmina będzie zmierzała do sprzedaży lokalu położonego w Stramnicy nr 41/2, lokale w Niekaninie i Bogucinie 30 A przewiduje się po wygaśnięciu umów najmu przeznaczyć na powiększenie świetlic wiejskich zajmujących ten sam budynek natomiast lokal w Dźwirzynie przewiduje się sprzedać po wygaśnięciu umowy najmu. Środki na remonty i modernizacje obejmują wyłącznie bieżące utrzymywanie lokali w stanie niepogorszonym. Prognozuje się roczny budżet na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

2018 – 11.000,00 zł
2019 – 12.000,00 zł
2020 – 13.000,00 zł
2021 – 14.000,00 zł

2022 – 15.000,00 zł

2023 – 16.000,00 zł

Gmina Kołobrzeg w chwili obecnej nie posiada żadnych lokali socjalnych. Pozyskiwanie lokali socjalnych w latach 2018 – 2023 będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne -będących własnością Gminy (np. poprzez adaptację nieużytkowanych świetlic).

Rozdział III

Sprzedaż lokali

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa Uchwała Rady Gminy Nr XIX/108/2004 z dnia 19.11.2004 r. w sprawie sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali wraz ze sprzedażą gruntu. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. W celu sprzedaży dotychczasowym Najemcom lokali mieszkalnych oraz zapewnienia możliwości posiadania własnych przewidziano system korzystnych bonifikat w sytuacji wykupywania lokalu przez wieloletnich Najemców.

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) W.C.	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 obowiązująca stawka czynszu za lokale mieszkalne ustalona została Zarządzeniem Nr 14/2003 Wójta Gminy Kołobrzeg z dnia 24 marca 2003 i wynosi 0,94 zł. za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
6. W latach 2018-2023 nie planuje się zwiększania stawki bazowej czynszu ze względu na zły stan techniczny lokali.

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 posiadania wolnych lokali komunalnych przeprowadzone zostanie postępowanie o wyłonienie nowego Najemcy przez Komisję ds. lokali komunalnych powołaną przez Wójta Gminy Kołobrzeg. Komisja 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 przewidziane w budżecie Gminy Kołobrzeg uchwalonych w kolejnych latach 2018 – 2023 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, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018-2023.

LOKAL		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stramnica 41/2	Wydatki	2.750 zł	3.000 zł	3.250 zł	3.500 zł	3.750 zł	4.000 zł
	Stan tech.	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły
Dźwirzyno, Wyzwolenia	Wydatki	2.750 zł	3.000 zł.	3.250 zł	3.500 zł	3.750 zł	4.000 zł
	Stan tech.	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły
Bogucino 30 A	Wydatki	2.750 zł	3.000 zł	3.250 zł	3.500 zł	3.750 zł	4.000 zł
	Stan tech.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Niekanin, ul. Lipowa 44	Wydatki	2.750 zł	3.000 zł.	3.250 zł	3.500 zł	3.750 zł	4.000zł
	Stan tech.	Dobry	Dobry	Doby	Dobry	Dobry	Dobry

*Tabela obejmuje wyłącznie koszty bieżącej eksploatacji.

Rozdział VIII

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

W związku z ilością lokali komunalnych w Gminie Kołobrzeg przewiduje się dwukierunkowe dążenia gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Pierwszy kierunek obejmuje zmianę sposobu użytkowania dotychczasowych lokali polegającą na:

- sprzedaży lokali mieszkalnych lub nieruchomości gruntowych,
- zaadaptowaniu na potrzeby świetlic,

Drugi kierunek obejmuje stworzenie 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 na kolejne lata.

Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań (w zł):

2018 – 25.000,00 zł

2019 – 27.000,00 zł

2020 – 29.000,00 zł

2021 – 31.000,00 zł

2022 – 33.000,00 zł

2023 – 35.000,00 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. W tym celu planuje się pozyskiwanie lokali socjalnych w latach 2018 – 2023 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 na rzecz spółdzielni mieszkaniowych za ich niedostarczenie dla osób eksmitowanych. W latach 2018- 2023 planuje się wykonanie prac remontowych mających na celu modernizację i wydzielenie pozyskanych lokali, celem dostosowania ich do funkcji lokali socjalnych.

Gmina Kołobrzeg nie planuje przeznaczać znacznych środków na remonty i modernizację dotychczasowego zasobu, gdyż ze względu na ww. kierunki jest to niecelowe. Jedyne środki finansowe przeznaczone zostaną na bieżące utrzymanie istniejących lokali w stanie niepogorszonym. Zasób mieszkań komunalnych planuje się sukcesywnie zmniejszać w zależności od zaistnienia opisywanych sytuacji.

Przyjęta polityka gminy ma na celu zapewnienie wystarczającej liczby miejsc w lokalach socjalnych w celu uniknięcia ponoszenia kosztów odszkodowań oraz ograniczenie zasobu mieszkań komunalnych do niezbędnego minimum.