

RADA GMINY  
BLEDZEW  
wp. 12.04.2018r.

DK77

PROJEKT

25/2018

UCHWAŁA nr .....

RADY GMINY BLEDZEW

Z DNIA .....

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bledzew na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z <sup>2017</sup>2016r. poz. 446 ze zm.), art. 4 ust. 1,2,3 i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy Bledzew uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bledzew na lata 2018-2022”, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

Łukasz Woźniak  
RADCA PRAWNY  
Lista ORP nr R-ZG-G-335

Załącznik  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Bledzew  
z dnia .....

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bledzew  
na lata 2018-2022**

Program obejmuje lata 2018-2022 i ustala podstawowe kierunki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bledzew. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bledzew według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

**Rozdział 1.**

**Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem**

§ 1. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Gminy Bledzew może być wykonywane w szczególności:

- 1) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) przekazywanie odpowiednich do możliwości finansowych Gminy środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali oraz na inwestycje mieszkaniowe.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2 . 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bledzew objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wielkość i prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022

Tabela nr 1

Opis pozycji		2017	Prognoza na lata 2018-2022				
			2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkaniowy zasób gminy ogółem	ilość	19	18	17	16	15	14
	pow. w m <sup>2</sup>	1134,72	1060,9	1010,9	960,9	910,9	560,9
w tym							
Lokale pełnostandardowe	ilość	10	9	8	7	6	5
	pow. w m <sup>2</sup>	636,33	585,11	535,11	485,11	435,11	285,11
Lokale o obniżonym standardzie	ilość	8	8	8	8	8	8
	pow. w m <sup>2</sup>	475,79	475,79	475,79	475,79	475,79	475,79
Lokale socjalne	ilość	1	1	1	1	1	1
	pow. w m <sup>2</sup>	22,60	22,60	22,60	22,60	22,60	22,60

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Bledzew przedstawia się następująco

Tabela nr 2 lokale socjalne

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. w m <sup>2</sup>
1.	Bledzew ul. Sportowa 1	1	22,60

Tabela nr 3 lokale mieszkalne

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. w m <sup>2</sup>
1.	Bledzew ul. Rynek 3/2	1	93,74
2.	Bledzew ul. Rynek 5a	1	63,74
3.	Bledzew ul. Szkolna	3	Lokal nr 1 -81,31 Lokal nr 2 -81,18 Lokal nr 3 – 69,86
4.	Bledzew ul. Szkolna 14	2	Lokal nr 1 – 64,79 Lokal nr 2 – 57,45
5.	Bledzew ul. Szkolna 16/2	1	55,70
6.	Bledzew ul. Sportowa 14/3	1	81,80
7.	Bledzew ul. Sportowa 17	1	66,12
8.	Bledzew ul. 1 Maja 1/2	1	81,70
9.	Bledzew ul. Podgórna 10B/1	1	17,00
10.	Goruńsko 51	2	Lokal nr 2 – 77,21 Lokal nr 4 – 46,70
11.	Nowa Wieś 93/2	1	47,52
12.	Sokoła Dąbrowa 28	1	48,20
13.	Osiecko72	1	42,10
14.	Templewo 17	1	36,00

### 3. Określenie stanu technicznego.

Szacowanie stopnia zużycia budynków w sposób systematyczny jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi wiek, budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji, rodzaj i stan pokrycia dachowego, izolacja budynku, warunków gruntowych czy sposób utrzymania i użytkowania budynku.

I grupa – zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu – budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-5 lat

II grupa – stan techniczny dostateczny – budynki mieszkalne ocenione jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Brak inwestycji w okresie 5-10 lat zagraża pogorszeniem stanu technicznego i przeznaczeniem budynków do rozbiórki.

III grupa – budynki o stanie technicznym dobrym. Bieżące remonty, konserwacja i modernizacja gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego.

Ocena aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących 100% własności Gminy Bledzew wg stanu na 31.12.2017 r.

Tabela nr 4

Ocena stanu technicznego		
Zły	Dostateczny	Dobry
0	1	4

Za stan techniczny budynków w których znajdują się lokale komunalne odpowiadają zarządcy budynków bądź właściciele. Gmina przekazuje środki finansowe na pokrycie nakładów na remonty budynków.

W zakresie stanu technicznego będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności budynków o dostatecznym stanie technicznym.

Prognoza stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu administrowanego przez ZGK na lata 2018-2022

Tabela nr 5

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
zły	0	0	0	0	0	0
dostateczny	1	1	1	1	1	0
dobry	4	4	4	4	4	5

### Rozdział 3

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w latach 2018-2022**

##### § 3 . 1. Prognoza potrzeb mieszkaniowych

- 1) Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów zapewnia lokale socjalne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 2) Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali socjalnych, zamiennych i na czas nieoznaczony, pomieszczeń tymczasowych, warunki zamiany mieszkań, kryteria uprawniające do przydziału tych mieszkań określa Rada Gminy Bledzew w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Prognozowane zapotrzebowanie na lokale socjalne i na czas nieoznaczony

Tabela nr 6

Rodzaj lokalu	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale socjalne z tytułu listy oraz wyroków sądowych	4	3	3	3	3	3
Lokale zamienne	0	2	2	2	2	2

- 3) Niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczania takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym niskie dochody, jak i uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych stanowi zasadniczy problem.
- 4) Zgodnie z art. 18 przywołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego – jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na mocy wyroku sądu, wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. Obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw z powództwa osób prywatnych, co może wpłynąć na wzrost liczby spraw związanych z roszczeniem. Sytuacja ta wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych w kolejnych latach.

Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań

Tabela nr 7

Lp.	Rok	Kwota w zł.
1	2015	2.417,24
2	2016	11.623,96
3	2017	3.296,14
Razem		17.337,34

Na kolejne lata prognozuje się wydatki w wysokości 5.000,00zł rocznie

## 2. Analiza potrzeb i plan remontów

- 1) Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalone są przez Zakład Gospodarki Komunalnej, zarządcę zasobu, w oparciu o stan techniczny budynków i lokali, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego a także ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
- 2) Stan techniczny budynków jest pochodną wielu czynników w dominującym stopniu uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy Bledzew oraz wspólnot mieszkaniowych, w których część właścicieli nie jest w stanie pokrywać pełnych kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów utrzymania swojego lokalu.
- 3) Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków na podstawie przeglądów technicznych, decyzji administracyjnych, zgłaszanych wniosków lokatorów i właścicieli oraz w oparciu o wysokość planowanych do wydania środków finansowych i uzyskanych dotacji, pozwala na racjonalne

planowanie w danym roku remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

Plany remontowe budynków, lokali administrowanych przez ZGK w latach 2018-2022

Tabela nr 8

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Remonty lokali i bieżąca eksploatacja (w zł.)	40950	45045	49550	54500	59950

Tabela nr 9

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Remonty części wspólnych (w zł.)					

#### Rozdział 4

##### Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022

§ 4. 1. Planowana jest kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców

Planowana sprzedaż:

Tabela nr 10

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali	1	1	1	1	1

2. Zasady sprzedaży mieszkań uregulowane zostały w uchwale w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje ich najemcą, jeżeli zajmują go na czas nieoznaczony.
3. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest właścicielem tylko jednego lokalu mieszkalnego.
4. Planuje się, że w zasobie pozostaną tylko lokale nie przeznaczone do sprzedaży oraz lokale socjalne.

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Kształtowanie systemu polityki czynszowej oraz, w jej ramach, poziomu czynszu jest ważnym zagadnieniem. Wysokość czynszu stanowi przede wszystkim źródło zasilania zasobów mieszkaniowych. Ponadto należy zaznaczyć, że wpływy z czynszów powinny stać się podstawowym źródłem pokrycia kosztów związanych z jej prowadzeniem na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym oraz stopniową poprawę standardu mieszkań przy uwzględnieniu możliwości finansowych najemców.

2. Obecny poziom czynszów nie pokrywa w pełni kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. W związku z tym planuje się systematyczne podnoszenie czynszów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Stawki bazowe czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Bledzew za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia na podstawie zasad polityki czynszowej określonych niniejszym rozdziałem.
4. Czynsz ustalony w oparciu o zasady polityki czynszowej opłacają najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.
5. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy czynsz dla danego lokalu nalicza się w dotychczasowej wysokości.
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 6. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) za lokale, w których brak jest centralnego ogrzewania - o 5%
- 2) za lokale, w których brak jest instalacji wodociągowej – o 5%
- 3) za lokale, w których brak jest WC – o 5%
2. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowej stawki czynszu może nastąpić wyłącznie, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszty ulepszenia.
3. Jeżeli w trakcie najmu wynajmujący dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu, wynajmujący dokona zmiany kwalifikacji kategorii wartości użytkowej lokalu i naliczy nowy czynsz.
4. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę czynszu.

## **Rozdział 6**

**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**

§ 7. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bledzew prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej. Zarządzanie to obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
  - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
  - 4) bieżące administrowanie nieruchomości,
  - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem i uzasadnione inwestowanie w nią.
2. W kolejnych latach prognoza w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie ulegnie zmianie.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu czynszu za lokale komunalne,
  - 2) przychody z tytułu czynszu za lokale socjalne.
2. Ponadto źródłem finansowania mogą być:
- 1) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
  - 2) kredyty i pożyczki,
  - 3) dotacje,
  - 4) środki unijne.

## **Rozdział 8**

**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**

§ 9. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń, w zakresie gospodarki mieszkaniowej, powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami czyli utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty:
  - 1) administracyjne,
  - 2) remontowe,
  - 3) porządkowo-sanitarne,
  - 4) zabezpieczeń,
  - 5) inwestycji,
  - 6) udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela nr 11

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji budynków oraz koszty zarządu nieruchomości wspólnymi (zł.)	Koszty remontów (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł.)
2018	Opłata eksploatacyjna	-	1018,08
2019	Opłata eksploatacyjna	-	1020,00
2020	Opłata eksploatacyjna	-	1022,50
2021	Opłata eksploatacyjna	-	1025,00
2022	Opłata eksploatacyjna	-	1027,50

3. Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

4. W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków pieniężnych w budżecie Gminy Bledzew.

## Rozdział 9

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali**

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) dokonywanie bieżących i okresowych przeglądów gminnego zasobu mieszkaniowego celem weryfikacji umów i sposobu użytkowania lokali,
- 3) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) doprowadzenie do racjonalizacji i efektywności zamiany mieszkań i stymulowanie aktywności najemców lokali komunalnych w zakresie zmian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości najemców,
- 5) bieżącą windykację należności z tytułu użytkowania mieszkania zasobu Gminy oraz podejmowanie innych działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności poprzez udzielanie dłużnikom pomocy tj. rozkładanie na raty, odraczanie terminów płatności,
- 6) przekształcanie i adaptację lokali użytkowych o małej atrakcyjności na lokale mieszkalne,
- 7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remont lokali i budynków,
- 8) sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat.