

UCHWAŁA NR XLVII.483.2022

RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 28 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, 1834) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172)

RADA GMINY DARŁOWO uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwała "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo na lata 2022-2026" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Darłowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXI.272.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lutego 2017 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo na lata 2017-2021 zmieniona uchwałą nr XXXIII.305.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXI.272.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo na lata 2017-2021 oraz zmienioną uchwałą XXXV.327.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 19 maja 2017 r. w zmiany uchwały nr XXXIII.305.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXI.272.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo na lata 2017-2021.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Darłowo

Grzegorz Hejno

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Darłowo na lata 2022-2026

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo ustala się na lata 2022-2026.

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Darłowo zwany jest dalej „programem”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Darłowo zwany jest dalej „zasobem”, a Gmina Darłowo „Gminą”.

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działań Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, regulowanie zasad i form tworzenia warunków mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie udostępniania lokali dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasad wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Gminy do realizacji tych zadań.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego, niż prawo własności,

2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Darłowo,

3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; nie jest lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób,

4) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, 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) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,

6) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy wg stanu na dzień 31.12.2021 r. składa się z lokali mieszkalnych w budynkach w całości należących do Gminy oraz z lokali we współwłasnościach czy też szkołach.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 21 lokali mieszkalnych w 14 budynkach, z czego: Tab.1

Lp .	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1.	Budynki stanowiące własność Gminy	4	5	412,28
2.	Budynki stanowiące współwłasność z osobami fizycznymi	4	5	337,70
3.	Budynki stanowiące współwłasność ze szkołą	3	4	313,74
RAZEM		11	14	1063,72

3. Gmina nie posiada w swoim zasobie lokali socjalnych.

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026.

Tab.2

Rok	Liczba lokali		Razem
	Mieszkalne	Socjalne	
2022	14	0	14
2023	13	1	14
2024	12	2	14
2025	12	0	12
2026	11	0	11

5. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak lokali mieszkalnych oraz brak środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu najbliższych lat.

§ 5. 1. W ciągu roku kalendarzowego przybywa średnio 2 osoby /rodzin/ z uprawnieniami do ubiegania się o lokale.

2. W zasobie Gminy lokale posiadają różny stopień wyposażenia w łazienkę, WC, instalacją wodociągową lub kanalizacyjną.

3. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Dużym problemem w zapewnieniu lokali mieszkalnych a przede wszystkim lokali socjalnych jest ich niewystarczająca liczba.

§ 6. Ocena stanu technicznego

1. Stan budynków jest zróżnicowany i jest zależny przede wszystkim od wieku, konstrukcji i wyposażenia. Zdecydowana większość budynków komunalnych została wybudowana przed 1945 r. Poza koniecznością wykonania remontów podstawowych elementów (dach, docieplenie, izolacja fundamentów, stolarka) w budynkach tych zachodzi konieczność wymiany instalacji elektrycznych, wodno - kanalizacyjnych, zarówno w częściach wspólnych budynku, jak i lokalach mieszkalnych.

2. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym wykonywane są remonty bieżące i modernizacyjne lokali mieszkalnych.

3. Gmina Darłowo będzie wykonywała remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków,

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, konieczne zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

3. Ze względu na obecny stan techniczny budynków zakwalifikowano do remontu i modernizacji następujące budynki:

- | | | | | |
|----|-------------|------|-----|-----------------|
| 1) | Palczewice | nr | 11- | 2022-2023 r., |
| 2) | Jeżyczki | 14/1 | – | 2022-2023 r., |
| 3) | Domasławice | | nr | 33-2023-2024 r. |

4. Każdy właściciel ponosi nie tylko koszty utrzymania własnego lokalu, ale musi również ponosić wydatki związane z remontami i konserwacją tzn. części wspólnych budynku (m.in. dach, piwnice, elewacje, klatki schodowe). Wydatki i ciężary ponoszone są proporcjonalnie do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 8. 1. W kolejnych latach przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemcy tych lokali. Gmina będzie sprzedawać lokale tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i Gminy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

3. Sprzedaż lokali jest obecnie jednym z głównych założeń polityki mieszkaniowej, głównie z uwagi na ich stan techniczny oraz wnioski najemców o ich kupno.

4. Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali można przyjąć następującą prognozę zmniejszania ilości zasobu mieszkaniowego (tabela 3)

Tab.3

Lp.	Rok	Ilość zbywanych lokali mieszkalnych
1	2022	1
2	2023	1
3	2024	0
4	2025	1
5	2026	0

5. Sprzedaż odbywa się na ogólnie przyjętych zasadach i opiera się na przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałą Nr XXII.201.2016 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Darłowo.

6. Każdy wniosek o wykup lokalu mieszkalnego traktowany jest indywidualnie.

§ 9. Obecnie liczba lokali oraz ich stan techniczny wyklucza potrzebę utrzymania własności całości zasobu lokalowego.

§ 10. Najważniejsze przesłanki sprzedaży lokali to:

1. stan zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Darłowo są i nadal będą ograniczone,

2. intensywna prywatyzacja mieszkań umożliwi pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo- konserwacyjnych lokali,

3. zbywanie lokali najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy. Należy mieć świadomość, że o ile wolny lokal posiada realną wartość materialną, to lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie „ujemnej” wartości. Jak dotychczas czynsz nie pokrywa 100% kosztów utrzymania przeciętnego lokalu. Dlatego należy aktualizować wysokość czynszu za najem lokali do wysokości gwarantującej zwrot kosztów ich remontów i eksploatacji,

4. przeszkodą w realizacji tych założeń może być relatywnie niski poziom czynszu, który zgodnie z art.9 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów może być podnoszony w bardzo ograniczonym zakresie, co nie zachęca najemców do nabywania zajmowanych lokali. Stan rzeczy może poprawić wprowadzenie systemu bonifikat przy sprzedaży lokali na rzecz najemców.

§ 11. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań dla wszystkich najemców lokali zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 12. Sprzedaż lokali przyniesie wymierne efekty finansowe dla budżetu Gminy, a pozyskane środki przeznaczone zostaną na zakup innych budynków.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 13. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Darłowo w drodze zarządzenia.

2. Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Darłowo nie częściej niż jeden raz w roku.

3. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku, konserwacji anteny zbiorczej.

4. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

5. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

6. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych / w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług/ oraz inne np. TV kablowa.

7. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących zasób Gminy.

§ 14. 1. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

2. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności wynajmujący występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania celem wyjaśnienia sprawy i pomocy w regulacji zadłużenia.

§ 15. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu należy:

1. reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
2. proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
3. niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
4. egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 16. 1. Gmina gospodaruje swoim zasobem wynajmując lokale.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony lub oznaczony.

3. W chwili obecnej Gmina realizuje swoje obowiązki w zakresie zarządzania zasobem poprzez własną jednostkę budżetową.

§ 17. Aktualnie obowiązujące przepisy określają obowiązki dotyczące wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymywania lokalu w odpowiednim stanie technicznym.

§ 18. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w sposobie zagospodarowania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. Podstawowym źródłem utrzymania zasobu jest opłata wnoszona przez najemców za najem.

§ 20. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej uznaje się:

1. wpływy czynszów za lokale mieszkalne,
2. dofinansowanie przedsięwzięć z dochodów własnych Urzędu Gminy,
3. ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
4. środki unijne,
5. inne środki.

§ 21. Z uwagi na brak środków finansowych w budżecie Gminy Darłowo wysokość wydatków planowana jest w ten sposób, że planuje się wydatki jedynie na remonty lokali gminnych.

§ 22. 1. Do rozważenia jest problem zwiększenia skuteczności windykacji zadłużenia najemców. Nadmiernie liberalna polityka Państwa wobec dłużników nie wpłynie pozytywnie na istotne zmniejszenie się zadłużenia najemców, głównie dlatego, że brak jest lokali socjalnych, do których nierzetelni najemcy mogliby być wyeksmitowani.

Trudna sytuacja materialna zadłużonych najemców powoduje, że składają oni wnioski o umorzenie zaległości z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych. Należałoby przyjąć zasadę, że zadłużony najemca lokalu może uzyskać ulgę z tytułu zadłużenia (całkowite lub częściowe umorzenie długu lub jego rozłożenie na raty), jeśli wyrazi zgodę na zamianę lokalu na lokal socjalny lub na lokal o gorszym standardzie, mniejszy itp. Ponadto należy rozpocząć w najbliższym czasie budowę lokali socjalnych.

2. Pozyskane pieniądze ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczyć na:

- 1) remonty zasobu,
- 2) docieplenie budynków,
- 3) budowę budynków,
- 4) budowę/ kupno budynków socjalnych.

Rozdział 8.

Wysokości wydatków w kolejnych latach

§ 23. Wysokość wydatków utrzymania zasobów lokali komunalnych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Cel wydatków	Rodzaj	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
1	Remonty i modernizacja	Budynki komunalne	60.000,00 zł	60.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł
		Budynki współwłasności	40.000,00 zł	40.000,00 zł	30.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł
2	Koszty bieżącej eksploatacji	Budynki komunalne	10.000,00 zł	10.000,00 zł	15.000,00 zł	15.000,00 zł	15.000,00 zł
		Budynki współwłasności	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł
RAZEM			120.000,00 zł	120.000,00 zł	85.000,00 zł	85.000,00 zł	85.000,00 zł

Rozdział 9.

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

§ 23. W zakresie poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się:

1. kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych w ilości określonej w rozdziale 4,
2. budowę nowych obiektów, wykup lub nieodpłatne przejęcie od Skarbu Państwa, komunalizację mieszkań znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych uzyskanie środków finansowych z budżetu państwa oraz środków własnych celem sfinalizowania potrzeb w zakresie rewitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy oraz budowę budynków komunalnych.