

**UCHWAŁA NR IX/56/2019
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE**

z dnia 17 czerwca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Biały Bór na lata 2019-2024**

Na podstawie art. 4 i art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Miejska w Białym Borze uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biały Bór na lata 2019-2024, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

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

RADA MIEJSKA
w Białym Borze
woj. Zachodniopomorskie

Przewodniczący Rady


Włodzimierz Szydywar

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białý Bór na lata 2019-2024

Rozdział 1. WPROWADZENIE

§ 1.1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białý Bór na lata 2019-2024 jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1234 ze zm.)

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art.4 ust.1 ustawy o której mowa w ust.1, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Białý Bór zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Białý Bór,
- 2) **lokatorze** – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- 3) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć ogół lokalu mieszkalnych będących własnością gminy położonych w budynkach mieszkalnych i użytkowych,
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1234 ze zm.),
- 5) **budynku komunalnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny będący własnością gminy Białý Bór,
- 6) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 7) **remoncie** – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku robót budowlanych w celu przywrócenia wartości użytkowej lub technicznej elementów budynku,
- 8) **modernizacji**- należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu oraz wyposażenie w nowe instalacje,
- 9) **instalacjach podstawowych** – należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową,
- 10) **wartość użytkowa lokalu mieszkalnego** –należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w niezbędne pomieszczenia takie jak: kuchnia, pokoje, łazienka z wc, oraz instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

§ 3. Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białý Bór na lata 2019-2024 zawiera:

1. Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych.
3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2024;
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
7. Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali.
8. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
9. Postanowienia końcowe.

Rozdział 3.
PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY.

§ 4. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy Biały Bór oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. mieszkaniowy zasób gminy Biały Bór to 83 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 3 846 m².

Tabela nr 1. Struktura lokali położonych na terenie miasta Biały Bór.

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Powierzchnia lokalu	Status	Rok budowy budynku	Własność 100 % gminy/ współwłasność
1.	ul. Człuchowska 7/2	40,27	czynszowe	1945	współwłasność
2	ul. Człuchowska 7/3	28,60	czynszowe	1945	współwłasność
3.	ul. Człuchowska 7/4	39,36	czynszowe	1945	współwłasność
4.	ul. Człuchowska 9/4	53,50	czynszowe	1945	współwłasność
5.	ul. Człuchowska 23/3	25,50	czynszowe	1945	współwłasność
6.	ul. Czujna 4/2	40,48	czynszowe	1945	współwłasność
7.	ul. Bobolicka 8/3	51,67	czynszowe	1945	współwłasność
8.	ul. Bobolicka 8/2	38,10	czynszowe	1945	współwłasność
9.	ul. Bobolicka 8/4	62,78	czynszowe	1945	współwłasność
10.	ul. Bobolicka 8/5	48,88	czynszowe	1945	współwłasność
11.	ul. Brzeźnicka 9/1	33,79	socjalne	1945	własność
12.	ul. Brzeźnicka 9/2	31,77	socjalne	1945	własność
13.	ul. Brzeźnicka 9/3	51,62	socjalne	1945	własność
14.	ul. Brzeźnicka 9/5	41,90	socjalne	1945	własność
15.	ul. Brzeźnicka 9/4	28,04	socjalne	1945	własność
16.	ul. Brzeźnicka 9/6	49,27	socjalne	1945	własność
17.	ul. Brzeźnicka 23/6	37,20	czynszowe	1945	współwłasność
18.	ul. Jeziorna 2/2	83,18	czynszowe	1945	współwłasność
19.	ul. Jeziorna 2/6	27,78	czynszowe	1945	współwłasność
20.	ul. Jeziorna 3/3	86,27	czynszowe	1945	współwłasność
21.	ul. Mickiewicza 4/1	35,20	socjalne	1960	własność
22.	ul. Mickiewicza 4/2	36,10	socjalne	1960	własność
23.	ul. Nadrzeczna 2A/1	88,10	czynszowe	1997	własność
24.	ul. Nadrzeczna 2A/2	69,73	czynszowe	1997	własność
25.	ul. Nadrzeczna 2A/3	87,14	czynszowe	1997	własność
26.	ul. Polna 1/1	41,32	czynszowe	1945	współwłasność
27.	ul. Polna 2/1	53,92	Czynszowe	1945	współwłasność
28.	ul. Polna 3/2	23,50	czynszowe	1945	współwłasność
29.	ul. Polna 3/5	23,00	czynszowe	1945	współwłasność
30.	ul. Sportowa 8/5	13,70	hotelowe	po 1970	własność
31.	ul. Sportowa 8/6	19,69	hotelowe	po 1970	własność
32.	ul. Słupska 2/1	49,26	czynszowe	przed 1928	współwłasność
33.	ul. Słupska 2/4	33,60	czynszowe	przed 1928	współwłasność
34.	ul. Słupska 2/3	26,09	czynszowe	przed 1928	współwłasność
35.	ul. Słupska 2/6	31,23	czynszowe	przed 1928	współwłasność
36.	ul. Słupska 2a	70,85	czynszowe	po 1945	własność
37.	ul. Słupska 5/1	32,10	czynszowe	przed 1928	własność
38.	ul. Słupska 5/2	34,24	czynszowe	przed 1928	własność
39.	ul. Słupska 7	44,84	czynszowe	przed 1928	własność
40.	ul. Słupska 14/2	43,30	czynszowe	1945	współwłasność
41.	ul. Słupska 6/1	72,47	czynszowe	1945	własność
42.	ul. Słupska 6/2	39,85	czynszowe	1945	własność
	Ogółem	1 869,19			

Tabela nr 2. Struktura lokali położonych na terenie gminy Biały Bór.

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Powierzchnia lokalu	Status	Rok budowy budynku	Własność 100 % gminy /współwłasność
1.	Biała 24	22,40	czynszowe	1945	współwłasność
2.	Biały Dwór 12/1	69,21	czynszowe	po 1970	własność
3.	Biały Dwór 12/2	50,23	czynszowe	po 1970	własność
4.	Biały Dwór 12/3	71,07	czynszowe	po 1970	własność
5.	Biały Dwór 12/4	49,73	czynszowe	po 1970	własność
6.	Biały Dwór 12/6	14,83	socjalne	po 1970	własność
7.	Biały Dwór 12/7	55,38	socjalne	po 1970	własność
8.	Biały Dwór 12/8	53,46	socjalne	po 1970	własność
9.	Biały Dwór 12/9	14,83	czynszowe	po 1970	własność
10.	Biały Dwór 12/10	50,02	czynszowe	po 1970	własność
11.	Biały Dwór 12/11	33,16	czynszowe	po 1970	własność
12.	Biały Dwór 12/12	28,62	socjalne	po 1970	własność
13.	Biały Dwór 12/14	45,81	czynszowe	po 1970	własność
14.	Biały Dwór 12/5	36,27	czynszowe	po 1970	własność
15.	Biały Dwór 12/20	37,59	socjalne	po 1970	własność
16.	Biały Dwór 12/22	14,83	socjalne	po 1970	własność
17.	Biały Dwór 12/24	38,33	socjalne	po 1970	własność
18.	Biały Dwór 12/23	39,63	czynszowe	po 1970	własność
19.	Brzeźnica 17/5	31,11	socjalne	1945	współwłasność
20.	Brzeźnica 17/6	16,37	socjalne	1945	współwłasność
21.	Drzonowo 10	44,52	czynszowe	1945	własność
22.	Dyminek 5/4	49,30	czynszowe	1945	współwłasność
23.	Dyminek 13/1	58,29	czynszowe	1945	współwłasność
24.	Grabowo 25/3	64,50	czynszowe	1945	współwłasność
25.	Grabowo 25/2	67,55	czynszowe	1945	współwłasność
26.	Grabowo 25/4	52,70	czynszowe	1945	współwłasność
27.	Grabowo 44/1	54,63	czynszowe	1945	współwłasność
28.	Grabowo 44/4	82,00	czynszowe	1945	własność
29.	Grabowo 60/1	48,60	czynszowe	1945	własność
30.	Grabowo 60/2	35,10	socjalne	1945	własność
31.	Grabowo 60/3	65,87	czynszowe	1945	współwłasność
32.	Sępolno Małe 17/1	34,00	czynszowe	1945	współwłasność
33.	Sępolno Małe 17/2	47,17	czynszowe	1945	współwłasność
34.	Sępolno Małe 22/4	83,00	czynszowe	1945	współwłasność
35.	Sępolno Wielkie 7	41,67	czynszowe	1945	własność
36.	Sępolno Wielkie 53	78,33	czynszowe	1965	współwłasność
37.	Sępolno Wielkie 59A/2	30,50	czynszowe	1967	współwłasność
38.	Sępolno Wielkie 59A/4	88,90	czynszowe	1967	współwłasność
39.	Sępolno Wielkie 59A/5	65,80	czynszowe	1967	współwłasność
40.	Świerszczewo 7/2	42,28	socjalne	1945	współwłasność
41.	Kaliska 18	70,00	czynszowe	1945	własność
	Ogółem	1 977,59			

§ 4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

W latach 2019-2015 wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez:

1. przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
2. uzyskanie lokali w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
3. nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
4. nabycie odpłatnie lokalu,
5. zbycie lokalu,
6. zmianę statusu lokali mieszkalnych na socjalne,
7. zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

W Gminie Biały Bór nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych w latach 2019-2024, chyba że uda się uruchomić na terenie gminy program Mieszkanie +, o który gmina nadal będzie zabiegać.

§ 5. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Dotychczasowy stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest zróżnicowany z uwagi na wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów. Największy procent budynków w zasobie został wybudowany w około 1945 roku.

Zakłada się przeprowadzenie remontu rocznie w 2 lokalach lub 1 budynku wraz z częściami i instalacjami wspólnymi (pokrycie dachowe, instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, kominy, stolarka okienna i drzwiowa.)

Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali jest dostateczny, jeden budynek jest w stanie złym, pięć budynków w stanie dobrym. Przeglądy budowlane sugerują wykonanie remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, uzupełnianie tynków zewnętrznych, malowanie elewacji, kominów, instalacji elektrycznych, wykonania odpowiedniej wentylacji, odgrzybienia i ocieplania. Wielkość i ilość prowadzonych remontów związana jest z funkcjonowaniem funduszy remontowych (wielu właścicieli we wspólnotach, nie uznaje swojej prawnej odpowiedzialności i nie ma jakichkolwiek wpłat na wyżej opisany fundusz, co powoduje konsekwencje stanu technicznego budynków, w których udziały komunalne posiada gmina).

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI KOMUNALNYCH

§ 6. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- d) zapewnienie lokali socjalnych przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji zgodnie, z którymi wyroki o eksmisję orzekane wobec kobiet w ciąży, osób niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków gminy.

§ 7. Analiza potrzeb remontowych.

1. Stan techniczny zasobu wyznacza potrzebę remontów bieżących, kapitalnych i modernizacji.
2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard mieszkania (modernizacja budynków)
3. Podstawą do planów remontów i modernizacji stanowią będą:
 - 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych.
 - 2) Remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
 - 3) Partycypacja w kosztach przez najemców
 - 4) Regularne opłacanie czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe przez najemców.
4. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych na lata 2019-2024 określa tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Zakres prac	Nakłady ogółem (zł)	Nakłady z podziałem na lata (zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Remonty lokali mieszkalnych	300.000	100.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Tabela nr 6. Zestawienie planowanych wydatków związanych z lokalami mieszkalnymi.

Rodzaj kosztów	Wydatki ogółem w zł	Wydatki w poszczególnych latach w (zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wydatki na utrzymanie budynków i lokali	840.000	150.000	150.000	140.000	140.000	130.000	130.000
Usługi kominiarskie	85.000	16.000	15.000	14.000	14.000	13.000	13.000
Przeglądy budowlane, energetyczne, gazowe	39.000	7.000	7.000	6.500	6.500	6.000	6.000
Fundusz remontowy	125.000	19.000	20.000	20.000	22.000	22.000	22.000

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Rozdział 10.

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 23. Celem programu jest poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 24. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności polegające na:

- 1) prowadzeniu systematycznej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienia lokali zamiennych osobom zamieszkującym w budynkach mieszkalnych:
 - a) przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców,
 - b) przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego,
 - c) przeznaczonych do zbycia.
- 2) inicjowaniu i prowadzeniu efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokali oraz zmniejszeniem liczby dłużników,
- 3) zapewnieniu lokali i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 4) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Rozdział 11.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25.1. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

2. Stawki czynszów obowiązujące na podstawie dotychczas przepisów prawnych będą obowiązywały do czasu wydania przez Burmistrza Białego Boru zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu i warunków jego podwyższania lub obniżania na podstawie niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady

Szydywa
Włodzimierz Szydywa