

**UCHWAŁA NR IV/39/2024
RADY GMINY SZCZECINEK**

z dnia 9 sierpnia 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczecinek w latach
2024 – 2028**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) Rada Gminy Szczecinek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. W myśl art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w w/w ustawie, zapewnia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W ramach realizacji zadań o których mowa powyżej, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy, co tym samym wiąże się z respektowaniem art. 21 ust. 1 pkt 1, który nakłada obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych, zapewniających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szczecinek;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szczecinek;
- 3) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Szczecinek;
- 4) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Szczecinek;
- 5) programie należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczecinek w latach 2024 – 2028;

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 6) 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;
- 7) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- 8) wydatki inwestycyjne;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2024 - 2028

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 30.06.2024 r. składa się z 38 lokali mieszkalnych.

§ 5. 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024 – 2028. **Tabela nr 1**

ROK	LOKALE MIESZKALNE
2024	38
2025	36
2026	34
2027	32
2028	30

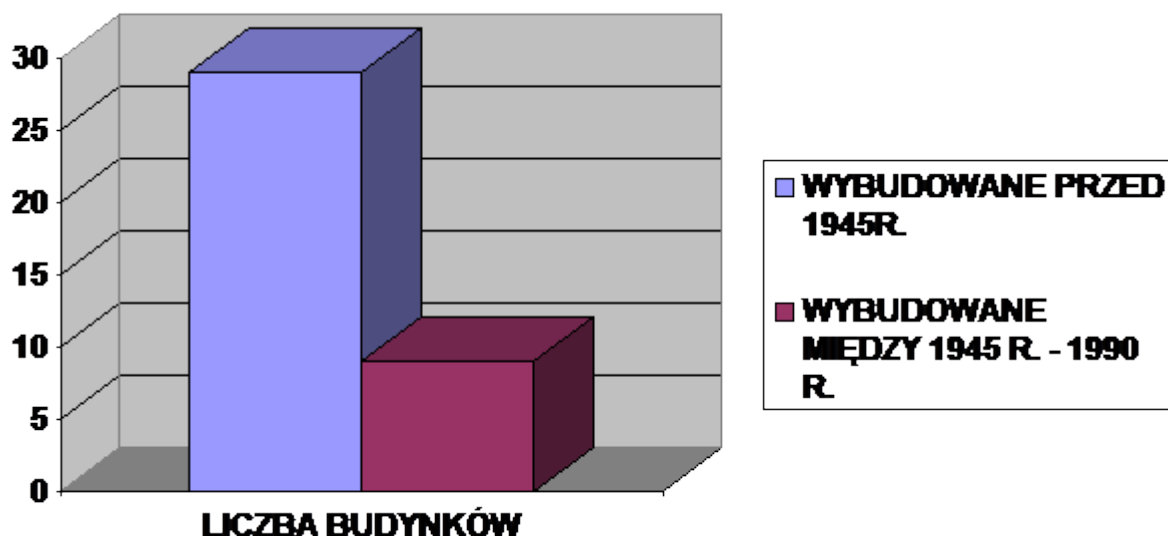
2. Z danych przedstawionych w ust. 1 (tabela nr 1) wynika iż, na przestrzeni kolejnych lat nie przewiduje się dużych zmian ilościowych w zasobie mieszkaniowym. W latach 2024- 2028 Gmina z uwagi na ograniczone środki finansowe nie planuje budowy nowych lokali.

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

§ 6. 1. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2024-2028 została utworzona w oparciu o wiek budynków. **Tabela nr 2**

LATA BUDOWY	LICZBA BUDYNKÓW	UDZIAŁ PROCENTOWY W CAŁOŚCI
WYBUDOWANE PRZED 1945 R.	29	76,32%
WYBUDOWANE MIĘDZY 1945 R. - 1990 R.	9	23,68%
RAZEM	38	100%

Wykres nr 1: Wiek budynków



2. Wiek budynków ma istotne znaczenie w prognozowaniu stanu technicznego zasobu Gminy, gdyż to właśnie w tych najstarszych budynkach odnotowuje się najwyższy stopień zużycia podstawowych elementów budynku. Ponadto niektóre budynki wybudowane w czasach przedwojennych, nie posiadają węzłów sanitarnych czy innych urządzeń technicznych. W związku z tym faktem, pewna liczba lokali wchodzących w skład zasobu Gminy wymaga między innymi poprawy stanu sanitarnego. Większość budynków wymaga również przeprowadzenia remontu kompleksowego polegającego na remoncie/wymianie dachu, remoncie przewodów kominowych, elementów konstrukcyjnych budynków, a także odnowieniu elewacji.

3. Poziom wyposażenia w urządzenia techniczne dla obecnej liczby lokali. **Tabela nr 3**

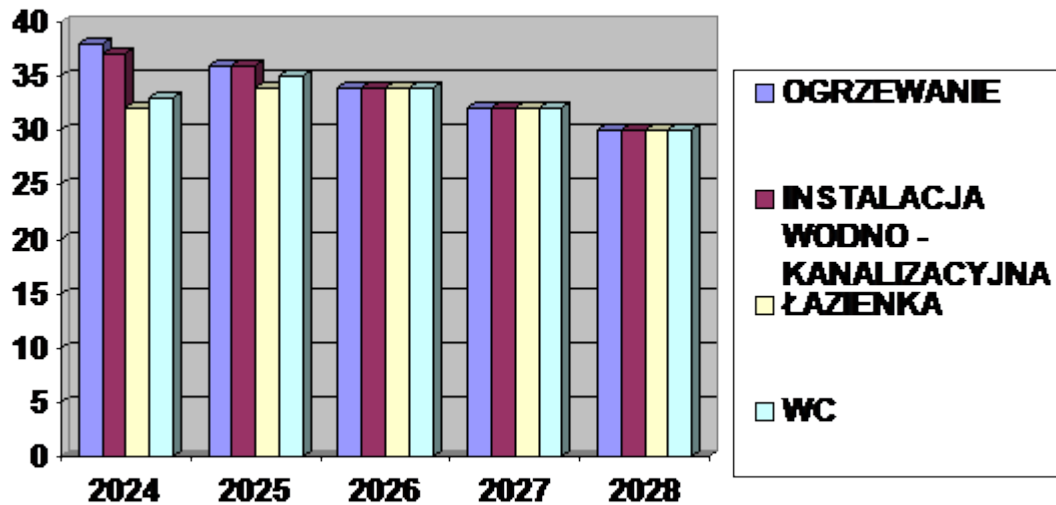
NAZWA URZĄDZENIA TECHNICZNEGO	LOKALE MIESZKALNE 38= 100%	UDZIAŁ PROCENTOWY W CAŁOŚCI 38=100%
OGRZEWANIE	38	100%
INSTALACJA WODNA	37	97,36%
KANALIZACJA/ZBIORNIKI BEZOPLYW.	37	97,36%
ŁAZIENKA	32	84,21%
WC	33	86,84%

4. Na podstawie danych zawartych w powyższej tabeli wnioskuje się, że 100% lokali wyposażone jest w ogrzewanie. Pojedyncze lokale wymagają remontu celem adaptacji WC i łazienki. Jeden lokal nie posiada dostępu do wody i kanalizacji. Jest to lokal niezamieszkały. Planuje się sprzedaż tego lokalu w przetargu ustnym nieograniczonym.

5. Prognozowany stan wyposażenia technicznego lokali w latach 2024 – 2028. **Tabela nr 4**

NAZWA URZĄDZENIA TECHNICZNEGO	2024	2025	2026	2027	2028
	LICZBA LOKALI 38	LICZBA LOKALI 36	LICZBA LOKALI 34	LICZBA LOKALI 32	LICZBA LOKALI 30
INSTALACJA WODNO - KANALIZACYJNA	37	36	34	32	30
ŁAZIENKA	32	34	34	32	30
WC	33	35	34	32	30

Wykres nr 2. Prognozowany stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych w latach 2024-2028



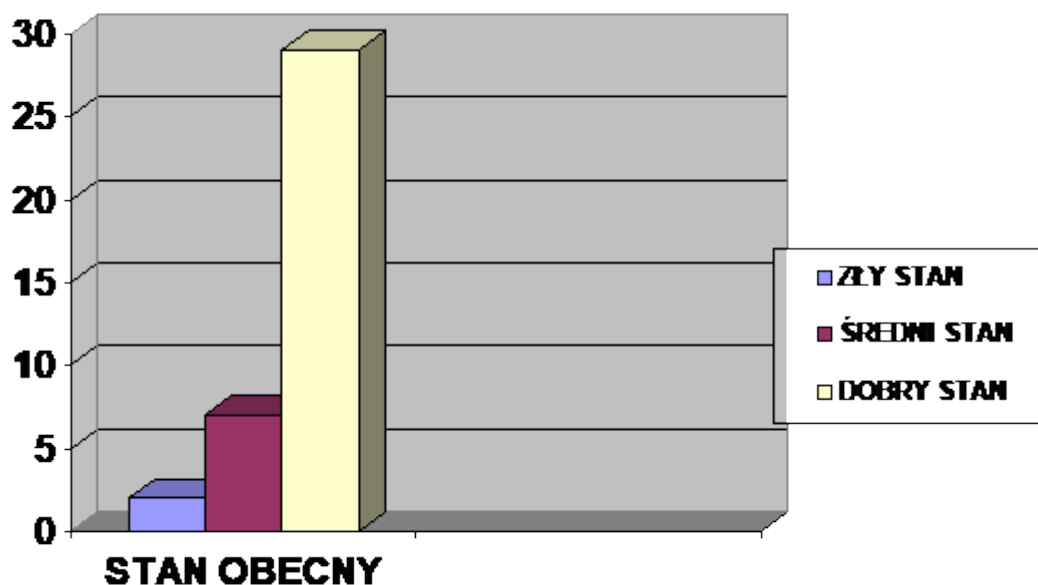
§ 7. 1. Na podstawie danych dotyczących wieku budynków oraz wyposażenia technicznego, dokonuje się ogólnej oceny stanu technicznego zasobu w chwili obecnej oraz w przyszłych latach.

2. W celu dokonania ogólnej oceny stanu technicznego zasobu przyjmuje się następujące określenia :**ZŁY STAN** - istnieje pilna potrzeba wykonania gruntownego remontu, wymiany co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku;**ŚREDNI STAN** - zasadna jest wymiana lub remont jednego lub dwóch elementów nie pełniących funkcji konstrukcyjnej;**DOBRY STAN** - nie zachodzi potrzeba remontu budynku w przyszłych latach, wymagane jest tylko prowadzenie bieżących konserwacji i napraw w celu utrzymania budynku w stanie nie pogorszonej.

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień sporządzania Programu. **Tabela nr 5**

STAN LOKALU	LOKALE MIESZKALNE 38=100%	UDZIAŁ PROCENTOWY W CAŁOŚCI
ZŁY STAN	2	5,26%
ŚREDNI STAN	7	18,42 %
DOBRY STAN	29	76,32 %
RAZEM	38	100%

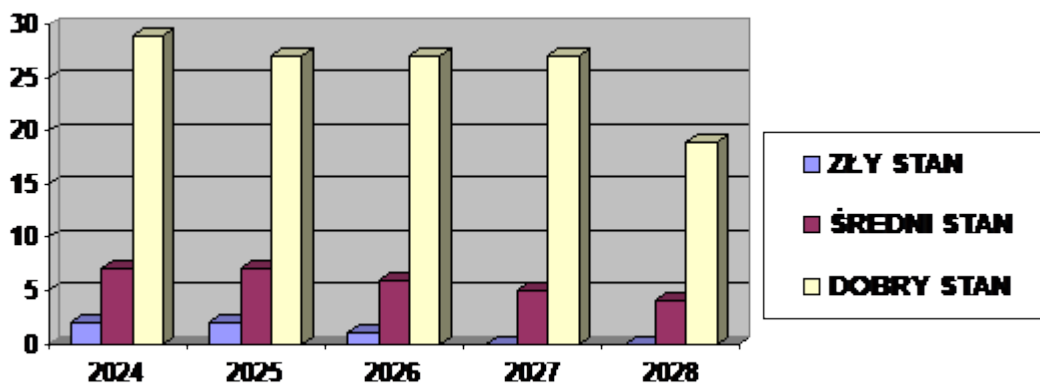
Wykres nr 3. Ocena stanu technicznego lokali - stan obecny.



4. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w latach 2024 – 2028. Tabela nr 6

STAN LOKALU	LOKALE MIESZKALNE									
	2024		2025		2026		2027		2028	
	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %
ZŁY STAN	2	5,26%	2	5,55%	1	2,94%	0	0%	0	0%
ŚREDNI STAN	7	18,42%	7	18,42%	6	17,64%	5	15,63%	4	13,33%
DOBRY STAN	29	76,32%	27	76,03%	27	79,42%	27	84,37%	19	86,67%
RAZEM	38	100%	36	100%	34	100%	32	100%	30	100%

Wykres nr 4. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w latach 2024-2028



Rozdział 3.

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

§ 8.1. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji. Planowane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w wielu przypadkach doprowadzą do poprawy stanu technicznego budynków. Czynnikiem istotnym mającym wpływ na stan techniczny budynku jest: wiek budynku, rodzaj konstrukcji, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym wymaga podejmowania działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. Planowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym sprawne przewody kominowe, sprawne piece kaflowe, szczelne pokrycia dachowe.

2. Plan remontów i modernizacji, okresowych kontroli w latach 2024-2028. Tabela nr 7

SZACUNKOWA KWOTA WYDATKÓW	LATA				
	2024	2025	2026	2027	2028
	151.000 zł	160.000 zł	160.000 zł	170.000 zł	160.000 zł

3. Prognozowana wysokość wydatków na remonty i modernizację z podziałem na poszczególne rodzaje robót w latach 2024 – 2028. Tabela nr 8

RODZAJ ROBÓT	2024	2025	2026	2027	2028
Usługi kominiarskie/okresowe kontrole/	11.000 zł	11.000 zł	13.000 zł	13.000 zł	15.000 zł
Przeglądy instalacji elektrycznej	4.000 zł	1.000 zł	----	----	6.000 zł
Remonty przewodów kominowych	28.000 zł	28.000 zł	25.000 zł	20.000 zł	15.000 zł
Roboty zduńskie	----	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	5.000 zł
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	----	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	15.000 zł
Przyłącza wodno – kanalizacyjne	----	25.000 zł	----	----	----
Pozostałe nieprzewidziane prace remontowe	58.000 zł	35.000 zł	42.000 zł	50.000 zł	50.000 zł
Wymiana/remont pokrycia dachowego	----	----	60.000 zł	67.000 zł	54.000 zł
Prace adaptacyjne (w tym łazienki)	50.000 zł	40.000 zł	----	----	-----
RAZEM	151.000 zł	160.000 zł	160.000 zł	170.000 zł	160.000 zł

4. Prognozowana wysokość wydatków na poszczególne roboty w latach 2024 – 2028. Tabela nr 9

RODZAJ ROBÓT	2024-2028
Usługi kominiarskie	63.000 zł
Przeglądy instalacji elektrycznej	11.000 zł
Remonty przewodów kominowych	116.000 zł
Roboty zduńskie	35.000 zł

Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	45.000 zł
Przyłącza wodno – kanalizacyjne	25.000 zł
Pozostałe nieprzewidziane prace remontowe	235.000 zł
Wymiana/remont pokrycia dachowego	181.000 zł
Prace adaptacyjne (w tym łazienki)	90.000 zł
RAZEM	801.000 zł

5. Plan remontów i modernizacji obejmuje prace zapewniające podwyższenie standardu życia lokatorów, poprawę ich bezpieczeństwa oraz utrzymanie budynków na odpowiednim poziomie. Jak wynika z powyższych zestawień na każdy rok zaplanowano rezerwę finansową na remonty nieprzewidziane, które będą wymagały niezwłocznego wykonania.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. 1. Sprzedaż lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz Uchwałę Nr XXI/209/2016 Rady Gminy Szczecinek z dnia 2 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Szczecinek. Głównie sprzedaż lokali odbywa się na rzecz najemców. Dwa lokale planuje się zbyć w drodze przetargu, są to lokale niezamieszkałe.

2. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 – 2028 przedstawia się następująco: **Tabela nr 10**

Planowana ilość lokali do sprzedaży	2024	2025	2026	2027	2028
	0	2	2	2	2

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Szczecinek ustala w drodze zarządzenia Wójta Gminy Szczecinek. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.). Wójt ustala stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólnego stanu technicznego budynku

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową

- 1) lokal z instalacją gazową 10%;
- 2) lokal znajdujący się w budynku jednorodzinym wolnostojącym 10%;
- 3) lokal położony w miejscowości o liczbie powyżej 500 mieszkańców 10%.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) lokal usytuowany w całości na strychu lub poddaszu 10%;
- 2) lokal położony w budynku o bardzo złym stanie technicznym 10%;
- 3) lokal nie posiadający instalacji wodociągowej 10%.

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

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Szczecinek w oparciu o następujące akty prawa miejscowego:

- 1) Uchwała Nr XIX/308/2020 Rady Gminy Szczecinek z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecinek.

2) Uchwała Nr IV/28/2018 Rady Gminy Szczecinek z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczecinek w latach 2019 – 2023.

3) Uchwała Nr XII/209/2016 Rady Gminy Szczecinek z dnia 2 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Szczecinek.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na:

- 1) prowadzeniu ewidencji lokali i budynków mieszkalnych;
- 2) utrzymywaniu obiektów poprzez zabezpieczanie ich przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za najem lokali mieszkalnych oraz windykacja tych należności;
- 4) kontrola sposobu i prawidłowości korzystania przez najemców z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości;
- 3) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali u budynków w ramach posiadanych środków;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu, a także egzekwowanie należności związanych z opłatami czynszowymi;
- 5) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz ustalanie sposobu rozliczenia z tego tytułu;
- 6) sporządzenie planów remontów zasobu mieszkaniowego i ich realizacja;
- 7) zabezpieczenie nieruchomości przed pogorszeniem jej stanu technicznego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) środki pochodzące z budżetu Gminy.

Rozdział 8.

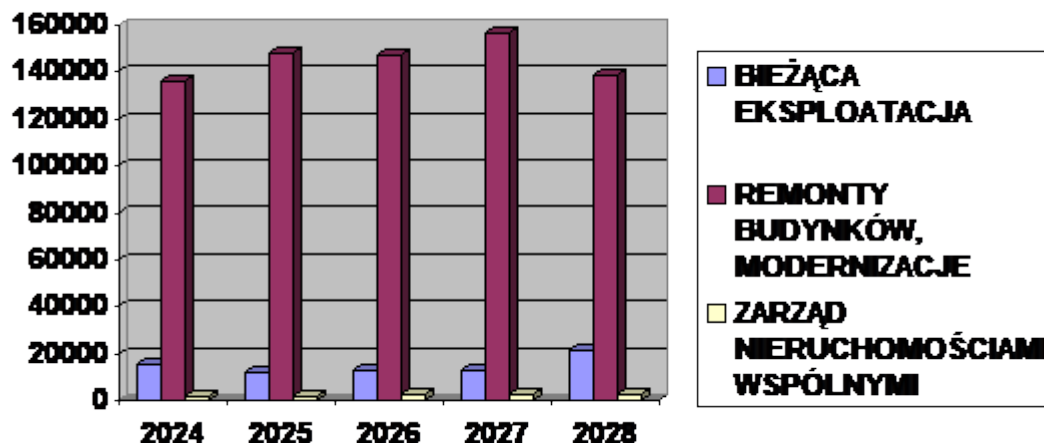
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 13. 1. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2024 – 2028. **Tabela nr 11**

KOSZTY	2024	2025	2026	2027	2028
Bieżąca eksploatacja	15.000 zł	12.000 zł	13.000 zł	13.000 zł	21.000 zł
Remonty budynków, modernizacja	136.000 zł	148.000 zł	147.000 zł	157.000 zł	139.000 zł
Zarządu nieruchomościami	1.800 zł	2.000 zł	2.300 zł	2.500 zł	2.500 zł

wspólnymi					
OGÓLEM	152.800	162.000	162.300	172.500	162.500

Wykres nr 5: Przewidywana wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji i zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2024- 2028



2. Planowane inwestycje mogące mieć wpływ na zasoby mieszkaniowe Gminy, które realizowane w latach 2024 – 2028. **Tabela nr 12**

NAZWA ZADANIA	OKRES REALIZACJI	KWOTA
Rozbudowa stacji uzdatniania wody w miejscowości Wierzchowo	2024	20 000,00
Budowa sieci wodociągowej do miejscowości Krągłe wraz z przyłączami	2024	120 000,00
Budowa kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej: Wierzchowo - Stare Wierzchowo oraz kanalizacji sanitarnej: Stare Wierzchowo - Spore	2024	7400 000,00
Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Turowo	2024	40 000,00
Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Grąbczyn	2024	2500 000,00
Budowa kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej: Wierzchowo - Stare Wierzchowo oraz kanalizacji sanitarnej: Stare Wierzchowo - Spore	2011-2025	20 112 428,22

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

§ 14. Racjonalizacja gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym odbywać się może poprzez przeprowadzanie działań polegających na:

- 1) pozyskiwaniu większej liczby lokali mieszkalnych;
- 2) zamianie lokali między najemcami stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 3) pozyskiwaniu większej liczby lokali mieszkalnych poprzez udzielenie zezwolenia na adaptację w budynkach Gminy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców;
- 4) skutecznym odzyskiwaniu lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ściśle przestrzeganie ustawowych zasad wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy;
- 5) skutecznym egzekwowaniu należności czynszowych;

6) wyodrębnieniu z zasobu lokali z przeznaczeniem na lokale tymczasowe dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego bez prawa do lokalu socjalnego.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Usik