

**UCHWAŁA NR IV/27/15  
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 29 stycznia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Santok na lata 2015 - 2019.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150) Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Santok na lata 2015 - 2019, o następującej treści:,,

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

Obowiązek uchwalenia przez radę gminy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150). Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Santok uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą, określa główne kierunki polityki mieszkaniowej gminy, biorąc pod uwagę zarówno oczekiwania członków społeczności lokalnej, jak i realne możliwości gminy. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.**

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

**§ 1. 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy Santok tworzą 54 lokale, w tym 2 lokale socjalne w miejscowościach:

- 1) Wawrów – 11 lokali;
- 2) Janczewo – 9 lokali;
- 3) Czechów – 1 lokal;
- 4) Gralewo – 1 lokal;
- 5) Santok – 3 lokale;
- 6) Lipki Wielkie – 17 lokali;
- 7) Jastrzębnik – 6 lokali;
- 8) Mąkoszyce – 4 lokale;
- 9) Lipki Małe – 1 lokal;
- 10) Stare Polichno – 1 lokal.

2. W 7 budynkach funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem lokali których właścicielem jest gmina:

- 1) Lipki Wielkie, ul. Szosowa 105F – 1 lokal;
- 2) Wawrów 88 – 2 lokale;
- 3) Wawrów 89A-F – 2 lokale;
- 4) Wawrów 86A-B – 1 lokal
- 5) Wawrów 85 – 3 lokale;
- 6) Wawrów 84 – 1 lokal
- 7) Gralewo 108A – 1 lokal.

3. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu komunalnego wynosi 50,25 m<sup>2</sup>.

4. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Santok w latach 2015 – 2019:

rok	ilość lokali	w tym ilość lokali socjalnych
2015	53	2
2016	52	3
2017	51	3
2018	50	4
2019	49	5

5. Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Santok zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3.**

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

§ 2. Większość budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Santok, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych wymaga remontu.

§ 3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku.

§ 4. Zestawienie planowanych kosztów remontowych w budynkach i lokalach mieszkalnych:

Rok	Remonty przebudowy kominów (w zł)	dachów, i naprawy	Naprawa okiennej, roboty (w zł)	stolarki drzwiowej, stolarskie	Naprawa kaflowych (w zł)	pieców	Remonty inne, w tym interwencyjne (w zł)
2015	9 000,00		16 000,00		7 000,00		50 000,00
2016	9 900,00		17 600,00		7 700,00		55 000,00
2017	10 890,00		19 360,00		8 470,00		60 500,00
2018	11 980,00		21 300,00		9 300,00		66 550,00
2019	13 180,00		23 400,00		10 200,00		73 200,00

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Santok odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Santok.

§ 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2019:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019

Planowana ilość lokali do sprzedaży	1	1	1	1	1
-------------------------------------	---	---	---	---	---

§ 7. Planowana sprzedaż lokali w latach 2015 – 2019 ma na celu zapewnienie utrzymania niezbędnej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalizację ponoszonych kosztów jego utrzymania. Powyższa prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

§ 8. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się na budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności lokali, która umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 9. Sprzedaż lokali nie przyniesie wymiernych efektów finansowych dla budżetu gminy, ale zmniejszenie udziału Gminy w budynkach spowoduje, że w najbliższych latach nie będą wydatkowane kwoty na pokrycie udziału Gminy w bieżącym utrzymaniu i konserwacji nieruchomości, na fundusz remontowy oraz remonty lokali mieszkalnych.

§ 10. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale socjalne.

## **Rozdział 5.**

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

§ 11. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych w drodze zarządzenia Wójta Gminy Santok.

§ 12. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

§ 13. Wysokość czynszu jest ustalana z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

§ 14. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) Lokal posiada centralne ogrzewanie – 5%
- 2) Lokal posiada łazienkę – 5%
- 3) Lokal posiada gaz ziemny – 5%
- 4) Lokal posiada kanalizację sanitarną – 5%
- 5) Położenie budynku (łatwy dostęp do infrastruktury) – 5%

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal nie posiada centralnego ogrzewania – 5%
- 2) lokal nie posiada łazienki – 5%
- 3) lokal nie podłączony do sieci kanalizacyjnej – 5%
- 4) zły stan techniczny budynku – 10%
- 5) położenie budynku (znacznie utrudniony dostęp do infrastruktury) – 5%

§ 15. Zmiana stawki czynszu, w tym jego podwyżka, może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

§ 16. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki zawarte w § 14 ust. 1, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu.

§ 17. 1. Najemca lokalu komunalnego lub socjalnego może wnioskować o obniżenie czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia z tego czynszu na czas określony, jeżeli na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

2. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych Najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z Wynajmującym, pod rygorem utraty możliwości obniżenia lub zwolnienia z 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

§ 18. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Santok zarządza Wójt Gminy Santok.

§ 19. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności zapewnienie Najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, remonty i konserwacje lokali i budynków, utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

§ 20. Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządcę wybieranego przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 21. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) Czynsze za najem lokali mieszkalnych,
- 2) Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) Środki 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

§ 22. Przewidywany plan wydatków w latach 2015 – 2019

Rodzaj wydatku	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.
<b>Eksploatacja bieżąca</b>	400,00	440,00	490,00	540,00	600,00
<b>Remonty ogólnobudowlane</b>	76 000,00	83 600,00	91 900,00	101 000,00	111 100,00
<b>Naprawy i konserwacje</b>	6 000,00	6 600,00	7 200,00	8 000,00	8 800,00
<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	7 000,00	7 700,00	8 400,00	9 200,00	10 200,00

Szacunkowe kwoty wydatków inwestycyjnych są wydatkami prognozowanymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.

## Rozdział 9.

### opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 23. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Santok to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co pozwoli na ograniczenie wydatków z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych i wynagrodzenie zarządcy;
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu;
- 4) działania wokół pozyskania nowych lokali socjalnych z uwagi na wzrost zapotrzebowania na tego rodzaju lokale, wynikający z wyroków sądowych orzekających eksmisję i prawo do lokalu socjalnego"

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Szymczak**

Załącznik do Uchwały Nr IV/27/15  
Rady Gminy Santok  
z dnia 29 stycznia 2015 r.

**Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Santok**

<b>Lp.</b>	<b>Adres lokalu</b>	<b>Powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>]</b>
1.	<b>Janczewo 29</b>	32,00
2.	<b>Janczewo 10</b>	58,00
3.	<b>Janczewo 10</b>	58,00
4.	<b>Janczewo 10</b>	20,80
5.	<b>Janczewo 67</b>	49,40
6.	<b>Janczewo 67</b>	39,10
7.	<b>Janczewo 67</b>	24,10
8.	<b>Janczewo 91</b>	70,83
9.	<b>Czechów 63</b>	37,72
10.	<b>Santok, ul. Wodna 2</b>	33,60
11.	<b>Santok, ul. Gorzowska 19</b>	43,30
12.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 108</b>	27,20
13.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 72</b>	62,50
14.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 56</b>	91,04
15.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 56</b>	52,02
16.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 56</b>	28,50
17.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 56</b>	78,53
18.	<b>Lipki Wielkie, ul. Pocztowa 2/1</b>	47,80
19.	<b>Lipki Wielkie, ul. Nowa 11</b>	50,00
20.	<b>Lipki Wielkie, ul. Nowa 2</b>	29,50

21.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107</b>	72,45
22.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107</b>	50,54
23.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107</b>	53,40
24.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107</b>	76,50
25.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 107</b>	98,48
26.	<b>Jastrzębnik 45</b>	40,49
27.	<b>Jastrzębnik 45</b>	51,00
28.	<b>Jastrzębnik 45</b>	45,00
29.	<b>Jastrzębnik 45</b>	32,00
30.	<b>Jastrzębnik 45</b>	34,00
31.	<b>Mąkoszyce 15</b>	54,80
32.	<b>Mąkoszyce 15</b>	44,40
33.	<b>Mąkoszyce 15</b>	44,40
34.	<b>Mąkoszyce 15</b>	20,80
35.	<b>Lipki Małe 4</b>	69,00
36.	<b>Stare Polichno, ul. Skwierzyńska 12</b>	47,27
37.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 105F/11</b>	59,30
38.	<b>Wawrów 88/10</b>	53,60
39.	<b>Wawrów 84/7</b>	48,30
40.	<b>Wawrów 85/4</b>	32,90
41.	<b>Wawrów 85/3</b>	48,10
42.	<b>Wawrów 86B/5</b>	46,50
43.	<b>Wawrów 85/1</b>	36,80
44.	<b>Gralewo 108A/2</b>	63,15
45.	<b>Wawrów 89F/7</b>	48,67

46.	<b>Wawrów 89E/9</b>	48,67
47.	<b>Wawrów 88a/1</b>	61,40
48.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 76/2</b>	69,00
49.	<b>Lipki Wielkie, ul. Szosowa 87/3</b>	60,00
50.	<b>Janczewo 49</b>	45,00
51.	<b>Wawrów 71/4</b>	53,93
52.	<b>Wawrów 56/5</b>	35,80
53.	<b>Santok, ul. Gorzowska 43</b>	80,00
54.	<b>Jastrzębnik 51</b>	62,00