

UCHWAŁA NR X/.../2024
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE
z dnia 18 grudnia 2024 r.

w sprawie **uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biały Bór na lata 2025-2029**

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. 2023 r. poz. 725) art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)

Rada Miejska w Białym Borze uchwała, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biały Bór na lata 2025-2029, 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.

Załącznik
do Uchwały Nr X/.../2024
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 18 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIAŁY BÓR NA LATA 2025-2029

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biały Bór na lata 2025-2029 jest realizacją obowiązku, wynikającego z art. 21 ust.2, nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 r. poz. 725)

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

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

Rozdział II PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 2. Analiza istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz stanu technicznego. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Biały Bór oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy oraz osób fizycznych. Według stanu na dzień 01.12.2024 r. mieszkaniowy zasób gminy Biały Bór to **77** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **3 821 m²**.

Tabela nr 1. Struktura wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Biały Bór na terenie miasta.

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Powierzchnia lokalu	Rok budowy budynku	Stan techniczny
1.	ul. Człuchowska 7/2	40,27	1945	dostateczny
2	ul. Człuchowska 7/3	28,60	1945	dostateczny
3.	ul. Człuchowska 7/4	39,36	1945	dostateczny
4.	ul. Człuchowska 9/4	53,50	1945	dostateczny
5.	ul. Człuchowska 23/3	25,50	1945	dostateczny
6.	ul. Czujna 4/2	40,48	1945	średni
7.	ul. Bobolicka 8/3	51,67	1945	średni
8.	ul. Bobolicka 8/2	38,10	1945	średni
9.	ul. Bobolicka 8/4	62,78	1945	średni
10.	ul. Bobolicka 8/5	48,88	1945	średni
11.	ul. Brzeźnicka 9/1	33,79	1945	dobry

12.	ul. Brzeźnicka 9/2	31,77	1945	dobry
13.	ul. Brzeźnicka 9/3	51,62	1945	dobry
14.	ul. Brzeźnicka 9/5	41,90	1945	dobry
15.	ul. Brzeźnicka 9/4	28,04	1945	dobry
16.	ul. Brzeźnicka 9/6	49,27	1945	dobry
17.	ul. Jeziorna 2/2	83,18	1945	dostateczny
18.	ul. Jeziorna 2/6	27,78	1945	dostateczny
19.	ul. Jeziorna 3/3	86,27	1945	dobry
20.	ul. Mickiewicza 4/1	35,20	1960	średni
21.	ul. Mickiewicza 4/2	36,10	1960	średni
22.	ul. Nadrzeczna 2A/1	88,10	1997	dobry
23.	ul. Nadrzeczna 2A/2	69,73	1997	dobry
24.	ul. Nadrzeczna 2A/3	87,14	1997	dobry
25.	ul. Polna 1/1	41,32	1945	średni
26.	ul. Polna 2/1	53,92	1945	średni
27.	ul. Polna 3/2	23,50	1945	średni
28.	ul. Polna 3/5	23,00	1945	średni
29.	ul. Sportowa 8/5	13,70	po 1970	dobry
30.	ul. Sportowa 8/6	19,69	po 1970	dobry
31.	ul. Słupska 2/1	49,26	przed 1928	średni
32.	ul. Słupska 2/3	26,09	przed 1928	średni
33.	ul. Słupska 2/6	31,23	przed 1928	średni
34.	ul. Słupska 2a	70,85	po 1945	dobry
35.	ul. Słupska 5/1	32,10	przed 1928	średni
36.	ul. Słupska 5/2	34,24	przed 1928	średni
37.	ul. Słupska 7	44,84	przed 1928	średni
38.	ul. Słupska 14/2	43,30	1945	dobry
39.	ul. Słupska 6/1	72,47	1945	dobry
40.	ul. Słupska 6/2	39,85	1945	dobry
	Ogółem	1 812,90		dobry

Tabela nr 2. Struktura wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Biały Bór na terenie wiejskim.

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Powierzchnia lokalu	Rok budowy budynku	Stan techniczny
1.	Biała 24	22,40	1945	dobry
2.	Biały Dwór 12/1	69,21	po 1970	dobry
3.	Biały Dwór 12/2	50,23	po 1970	dobry
4.	Biały Dwór 12/3	71,07	po 1970	dobry
5.	Biały Dwór 12/4	49,73	po 1970	dobry
6.	Biały Dwór 12/6	14,83	po 1970	dobry
7.	Biały Dwór 12/7	55,38	po 1970	dobry
8.	Biały Dwór 12/8	91,79	po 1970	dobry
9.	Biały Dwór 12/9	37,75	po 1970	dobry

10.	Biały Dwór 12/10	50,02	po 1970	dobry
11.	Biały Dwór 12/11	33,16	po 1970	dobry
12.	Biały Dwór 12/12	24,46	po 1970	dobry
13.	Biały Dwór 12/14	45,81	po 1970	dobry
14.	Biały Dwór 12/5	36,27	po 1970	dobry
15.	Biały Dwór 12/20	37,59	po 1970	dobry
16.	Biały Dwór 12/22	14,83	po 1970	dobry
17.	Biały Dwór 12/23	39,63	po 1970	dobry
18.	Brzeźnica 17/5	47,48	1945	dobry
19.	Dyminek 5/4	49,30	1945	średni
20.	Dyminek 13/1	58,29	1945	średni
21.	Grabowo 25/3	64,50	1945	średni
22.	Grabowo 25/2	67,55	1945	średni
23.	Grabowo 25/4	52,70	1945	średni
24.	Grabowo 44/1	54,63	1945	dostateczny
25.	Grabowo 44/4	82,00	1945	dostateczny
26.	Grabowo 60/1	48,60	1945	średni
27.	Grabowo 60/2	35,10	1945	średni
28.	Grabowo 60/3	65,87	1945	średni
29.	Sępólno Małe 22/4	83,00	1945	dostateczny
30.	Sępólno Wielkie 7	41,67	1945	średni
31.	Sępólno Wielkie 53	78,33	1965	dobry
32.	Sępólno Wielkie 59A/2	30,50	1967	dobry
33.	Sępólno Wielkie 59A/4	88,90	1967	dobry
34.	Sępólno Wielkie 59A/5	65,80	1967	dobry
35.	Świerszczewo 7/2	42,28	1945	dobry
36.	Kaliska 18	70,00	1945	dostateczny
37.	Linowo 5	149,00	1945	dostateczny
	Ogółem	2 008,80		

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach.

W latach 2025-2029 wielkość mieszkaniowego zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez:

1. nabycie na rzecz gminy lokali od osób fizycznych lub prawnych,
2. uzyskanie lokali w drodze adaptacji lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych,
3. zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych na cele niezbędne do realizacji zadań gminy,
4. zbycie lokali na rzecz najemców.

§ 4. 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 niezbędnych remontów. Największy procent budynków w zasobie został wybudowany około 1945 roku.

Zakłada się przeprowadzenie remontów w lokalach mieszkalnych według zgłaszanych potrzeb. Remonty mogą dotyczyć instalacji wspólnych (wymiana pokrycia dachowego, wymiana instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa kominów).

Rozdział III
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LKALI
Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali i budynków mieszkalnych wynika między innymi z przeglądów budowlanych, elektrycznych, kominiarskich, gazowych. 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 ze stanem środków finansowych na funduszach remontowych wspólnot mieszkaniowych.

§ 6. Plan potrzeb remontowych.

1. Stan techniczny zasobu wyznacza potrzebę remontów bieżących i modernizacji.
2. Priorytetem przy realizacji remontów lokali i 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 stanowiąc 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 przez najemców.

4. Plan remontów i modernizacji lokali i budynków mieszkalnych na lata 2025-2029 określa poniższa tabela.

Tabela nr 3. Plan wydatków na remonty i modernizację lokali i budynków mieszkalnych w latach 2025-2029

Zakres prac	Zakres prac	Planowane koszty remontów z podziałem na lata w zł				
		2025	2026	2027	2028	2029
Remonty lokali i budynków mieszkalnych w zależności od potrzeb	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji lokali i budynków, wymiana instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, wymiana pieca i instalacji CO, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie ścian zewnętrznych	50.000	50.000	60.000	60.000	70.000

Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2025 – 2029

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie realizowana na wniosek najemcy lub na podstawie oferty złożonej przez gminę.

Tabela nr 4. Prognozowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Zakres	Przeznaczonych do sprzedaży ogółem	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	10	2	2	2	2	2

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8. Gmina dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznymi estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne są przeznaczone na administrowanie, remonty, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz w drodze zarządzenia. Stawkę dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość czynszu.

Tabela nr 5. Warunki obniżania czynszu.

Lp.	Warunki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę
1.	położenie w suterenie, na poddaszu	10%
2.	położenie lokalu na terenie wiejskim	10%
3.	brak centralnego ogrzewania	10%
4.	brak łazienki	10%

§ 9. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku ulepszeń lokalu przez najemcę, za zgodą wynajmującego i na własny koszt, wysokość stawki czynszu nie ulega zmianie.

§ 10. Czynsz za najem socjalny lokalu oraz pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11. Czynniki obniżające wysokość czynszu nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

§ 12. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków, odpadów stałych, itp.

Rozdział VI

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.

§ 13.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Biały Bór zarządzają zarządcy nieruchomości na podstawie odpowiednich umów. W latach 2025-2029 nie przewiduje się istotnych zmian w przedmiotowym zakresie.

2. Wpływy z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych są dochodami Gminy i przeznaczone są na pokrycie kosztów zarządzania, utrzymania, bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji posiadanych lokali.

Rozdział VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODAKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 14. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych, będących w zasobie mieszkaniowym gminy niezbędne są środki finansowe.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń o których mowa w ust.1 będą wpływy finansowe z czynszów za najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Biały Bór.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział VIII

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW 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

§ 15. Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji, zarządu oraz wydatki inwestycyjne na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 6. Zestawienie kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp	Rodzaj kosztów	Wydatki w poszczególnych latach w zł				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej	100 000	100 000	110 000	110 000	110 000

	eksploatacji					
2.	Koszty remontów	25 000	25 000	30 000	30 000	35 000
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	25 000	25 000	30 000	30 000	35 000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami	12 500	13 000	13 500	14 000	14 500
5.	Wydatki inwestycyjne	50 000	50 000	60 000	60 000	65 000

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

§ 16. 1. Działaniami mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą w szczególności następujące zadania:

- a) prowadzenie efektywnej zamiany lokali, w celu przeprowadzania remontów budynków i lokali, a także zapewnienia bieżącego regulowania opłat,
- b) sukcesywna sprzedaż lokali.

2. Oprócz działań wymienionych w § 17 pkt 1 dodatkowo będą realizowane następujące zadania:

- a) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przeprowadzanie remontów budynków i lokali mieszkalnych,
- b) prowadzenie i aktualizacja danych o zasobie gminy poprzez prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
- c) systematyczne zlecanie przeglądów budowlanych, kominiarskich, elektrycznych, gazowych i bieżące wykonywanie zaleceń pokontrolnych,
- d) stopniowe urealnienie czynszu,
- e) prowadzenie działań windykacyjnych wobec osób posiadających zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- f) zapewnienie zawierania umów na najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych.

Rozdział X
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17.1. 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 zmiany przez Burmistrza Białego Boru zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu i warunków jego podwyższania lub obniżania na podstawie niniejszej uchwały.

Uzasadnienie:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien zawierać:

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 mieszkalnych w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. 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.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z upływem obowiązywania Uchwały Nr IX/56/2019 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 16 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biały Bór na lata 2019-2024, wystąpiła konieczność opracowania nowego programu na kolejne 5 lat.

W wyniku przeprowadzonej analizy obecnie obowiązującego programu, proponowana uchwała stanowi kontynuację działań rozpoczętych w latach 2019-2024, mających na celu poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Biały Bór, co przyczyni się do poprawy jakości życia jej mieszkańców.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym osobom, które jej rzeczywiście potrzebują.

Opracowała: Aneta Kwolek-Marczewska – Kierownik Referatu Nieruchomości i Gospodarki Komunalnej