



RADCA PRAWNY

Tomasz Wilich

RADCA PRAWNY

Projekt Nr 89/2019

BURMISTRZ

Wojciech Kallas

SPORZĄDZIŁ
ZATWIERDZIŁ

SPRAWDZIŁ

Uchwała Nr 87.XX.2019
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się:

1. Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Debrzno na lata 2020 -2024 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Debrzno stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyodrębnia się z mieszkaniowego zasobu gminy lokale socjalne wg wykazu stanowiącego załącznik Nr 3.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Debrzno.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr 89.IV.2018 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 18 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 6 marca 2019 r. poz. 1100) w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali ze zm.).

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY DEBRZNO NA LATA 2020 – 2024

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DEBRZNO W LATACH 2020 – 2024

1. AKTUALNA WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych z udziałem gminy to 80 budynków, w tym ze 100% udziałem – 13 budynków. Budynki wybudowane w latach 1920 – 1945 stanowią większość. Pozostałe budynki wybudowano w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Jeden budynek oddana do użytkowania w 2019 r. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w tych budynkach wynosi 9 264,72 m². Gmina na dzień dzisiejszy posiada wydzielonych 36 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA LATA 2020 - 2024 Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE.

Lp.	Treść	Lata				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Budynki mieszkalne z udziałem gminy	80	78	76	74	71
	– ogółem (szt.)	13	13	13	13	13
	- budynki stanowiące w 100 % własność gminy					
2.	Powierzchnia mieszkalna zasobów gminnych ogółem (m ²)	9 264	8 800	8 400	8 100	7 900
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem (m ²)	9 264	8 800	8 400	8 100	7 900
	- Lokale stanowiące własność gminy w tym lokale socjalne	1 251	1 251	1 251	1 251	1 251
4.	Ilość lokali mieszkalnych gminnych ogółem (szt.)	204	196	190	185	178
	w tym: socjalne	38	38	38	38	38

3. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO

ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

Stan techniczny budynków jest bardzo zróżnicowany i zależy w znacznym stopniu od:

1) wieku

2) konstrukcji

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne zrealizowana została w latach bezpośrednio przed - i powojennych. A więc są to obiekty 60-letnie i mocno wyeksploatowane. W 2019 roku oddano do użytku 12 lokali komunalnych. Zróżnicowane wiekowo budynki, a tym samym o różnym okresie realizacji, przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią zarazem odzwierciedlenie trendów (wymogów i norm) ówczesnie obowiązujących. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów.

Do przykładowych można zaliczyć:

- izolacje p/wilgociową pionową i poziomą,
- izolację termiczną przegród zewnętrznych i dachów,
- stolarkę drzwiową i okienną,
- pokrycie dachów,
- instalacje /elektryczną, wodną i kanalizacyjną ... /
- fundamenty wraz z drenażami.

3) wyposażenia

Wyposażenie to stanowi uzbrojenie w:

- kanalizację > 90 %
- wodę - 99,5 %
- gaz z zbiorników zewnętrznych < 5 %
- prąd - 100 %
- co. / tylko lokale komunalne umiejscowione we wspólnotach mieszkaniowych/ , tj. < 22 % powierzchni użytkowej lokali komunalnych
- co., ciepła woda < 4,30 %

Kanalizacja.

Budynki wyposażone są w odprowadzenie ścieków poprzez kanalizację ogólnospławną bądź zbiorniki bezodpływowe – szamba /na terenach wiejskich/. Systematycznie na terenie gminy przyłączane są do sieci ogólnospławnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków. Wewnętrzna kanalizacja przy każdej okazji systematycznie modernizowana.

Woda.

Woda w większości budynków dostępna z sieci wodociągowej. Jeden budynek czerpie z innych źródeł (studnia).

Prąd.

Wewnętrzna instalacja elektryczna w większości lokali jest instalacją aluminiową z koniecznością do wymiany. Wymiana najgorszej zagrażającej życiu i mieniu wymieniana jest tylko w kilku lokalach rocznie, ale jest to zbyt mało jak na potrzeby.

Centralne ogrzewanie.

Sieć wewnętrzna co. w większości w znacznym stopniu wyeksploatowana. Usunięcie kamienia, kryzowanie instalacji wewnętrznej i montaż zaworów z głowicami termostatycznymi znacznie poprawiły sytuację. Budynki zasilane z centralnej sieci miejskiej są opomiarowane w węzłach budynku. Wszystkie budynki z co. są Wspólnotami Mieszkaniowymi z niewielkim udziałem Gminy. Na pozostałych budynkach piece

zastępowane są coraz częściej etażowym co. wykonywanym przy pomocy Najemców. W dwu budynkach wielorodzinnych z udziałem gminy wykonane centralne ogrzewanie z wykorzystaniem gazu. Ponadto w budynkach wielorodzinnych z udziałem gminy w latach: 2011, 2014, 2016, 2018 trwało systematyczne wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania wraz z przyłączaniem do sieci miejskiej. Następne przyłączenie jednego budynku planowane jest w 2020 r.

4. PROGNOZA DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DEBRZNO NA LATA 2020- 2024.

W latach 2020 - 2024 przewiduje się utrzymanie budynków (lokali mieszkalnych) w stanie nie pogorszonym oraz stałą poprawę stanu technicznego, a także częściową likwidację tych budynków, których koszt remontów, a nawet bieżące utrzymanie w stanie zapewniającym bezpieczne zamieszkiwanie byłoby zbyt kosztowne. W celu realizacji likwidacji budynków (rozbiórek) niezbędne będzie przeniesienie najemców do innych zasobów. Planuje się również systematyczne podnoszenie obecnego standardu, wyposażenia i stanu technicznego. W zależności od przeznaczenia budynków realizowany będzie różny zakres prac remontowych wykonywanych w poszczególnych latach w zależności od posiadanych środków finansowych pozyskiwanych głównie z czynszów, które bardziej dostosowane są do możliwości finansowych społeczeństwa i gminy niż do faktycznych potrzeb remontowych.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY DEBRZNO W LATACH 2020-2024.

Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Debrzno jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Większość budynków jest znacznie wyeksploatowana, obciążona licznymi wadami konstrukcyjnymi oraz wyposażona w instalacje znajdujące się w średnim stanie technicznym. Aby poprawić stan techniczny budynków niezbędne byłoby wykonanie w latach 2020 -2024 szeregu prac remontowych i modernizacyjnych, a w szczególności:

Kanalizacja.

Konieczność dalszej rozbudowy przez Gminę Debrzno kolektorów ściekowych, do których można by przyłączyć pozostałe zasoby komunalne korzystające z szamb.

Woda.

Konieczność wymiany niektórych przyłączy do sieci wodociągowej, ze względu na ich stan techniczny /zakamienienie, małe przekroje, rodzaj materiału/.

Gaz.

Prowadzone są działania w celu doprowadzenia gazu ziemnego do Gminy Debrzno. Po wykonaniu sieci powstanie możliwość wyboru dostawcy ciepła.

Energia elektryczna.

Sytuacja energetyczna budynków komunalnych nie jest zbyt zadowalająca. Zły stan instalacji - zarówno przyłączy napowietrznych oraz instalacji wewnętrznej - stara instalacja aluminiowa nie dostosowana do obecnych obciążeń urządzeń stosowanych w gospodarstwach domowych wymaga w wielu lokalach wymiany, co jest systematycznie dokonywane.

Centralne ogrzewanie.

W wszystkich budynkach wyposażonych w c.o. Gmina jest współwłaścicielem, dlatego prace remontowe i modernizacyjne uzależnione są od decyzji pozostałych współwłaścicieli.

Biorąc pod uwagę ogólny stan techniczny do realizacji potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków wymagane

byłoby poniesienie na ten cel corocznie w okresie 2020 – 2024 wydatków rzędu 150 000 zł. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego niemożliwy jest do sfinansowania z czynszów, a jednocześnie zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Debrzno

Z tego też względu w latach 2020 - 2024 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii - planuje się głównie dalsze wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj. :

- remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- remonty stropów,
- remonty kominów,
- odwodnienia budynków,
- dalsze wymiany instalacji elektrycznej,
- dalszą wymianę okien przy współudziale Najemców.

W latach 2020 - 2024 przewidziano również wykonanie finansowanych dotacji celowych gminy Debrzno na modernizację i remonty budynków mieszkalnych.

W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano też sukcesywne odnawianie elewacji budynków, które realizowane będą głównie przy okazji docieplania budynków. Należy przy tym podkreślić, że w budynkach, gdzie gmina jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli. Gmina nie jest tutaj ogniwem hamującym, a wręcz przeciwnie ogniwem zachęcającym do wykonywania wszelkich prac remontowych.

Do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Debrzno będzie dążyć się poprzez racjonalną gospodarkę remontową jak i likwidację zasobu nie spełniającego standardów stanu technicznego i wyposażenia w instalacje.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Na podstawie dotychczasowej analizy sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2019 kształtowała się na poziomie: 2015 - 16 lokali, 2016 – 8 lokali, 2017 - 11 lokali; 2018 - 9 lokali, 2019 - 9 lokali.

Sprzedaż lokali na lata 2020 – 2024 planowana jest na poziomie:

ROK	ILOŚĆ (szt.)	ŚREDNIA POWIERZCHNIA (m ²)	Planowana łączna po- wierzchnia lokali sprze- danych /m ² /
2020	8	45,5	364
2021	6	40	240
2022	5	40	200
2023	7	40	280
2024	5	40	200

Gmina będzie prowadziła działania w celu zaspokajania potrzeb mieszkańców. Do prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy wprowadzono znaczną zachętę kupowania mieszkań w budynkach wybudowanych do końca lat 70-tych, poprzez korzystne bonifikaty.

Trzeba dążyć do sprywatyzowania, aby przy niskim budżecie Gminy ograniczyć kosztowne remonty w tych budynkach pozostawiając sobie niewielki zasób komunalny i lokale socjalne. Najemcom nie chcącym wykupić lokali po wcześniejszym zaoferowaniu nabycia tego lokalu należy wypowiedzieć umowę z jednoczesnym zaoferowaniem do wynajęcia innego lokalu z zasobu komunalnego. Nowo powstałe budynki mieszkalne nie podlegają zbyciu.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale zamienne,
 - c) za lokale socjalne.
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.
4. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu według poniższej tabeli.

Tabela ustalenia czynszu dla poszczególnych lokali

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	% stawki bazowej
1.	Mieszkanie z co., WC, łazienka z ciepłą wodą	+ 10 %
2.	Mieszkanie z co., WC, łazienka bez ciepłej wody	100 %
3.	Mieszkanie z WC i łazienką	- 5 %
4.	Mieszkanie z WC lub łazienką Mieszkanie z WC lub łazienką	- 10 %
5.	Mieszkanie tylko z wodą, kanalizacją	- 15 %
6.	Mieszkanie bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej	- 20 %
7.	Mieszkanie-wieś	- 20 %
8.	Mieszkanie-wieś w zabudowie rozproszonej	- 25 %

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
6. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

7. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² ustala Burmistrz Debrzna w drodze Zarządzenia.
8. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu 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, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na standard mieszkania, a tym samym na wysokość czynszu.
11. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem.
12. W przypadku podjęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 proc.
13. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 4.
14. Czynsz najmu płacony jest z góry do 25 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

IV. 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.

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Debrzna, a w jego imieniu Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie na podstawie statutu i udzielonego pełnomocnictwa. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości
 - 2) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
 - 3) wykonaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności
 - 4) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami
 - 5) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości
 - 6) konserwacji i bieżących remontach budynku.

2. Zarządzanie :

- 1) zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.); ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.), Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Miejskiej w Debrznie i innych przepisów,
- 3) lokalami stanowiącymi współwłasność odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), Kodeksu Cywilnego i innych przepisów,

Nie wyklucza się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno w latach 2020 – 2024, jak również powierzenia zarządzania innym uprawnionym podmiotom.

Postępujące ograniczenie rynkowych zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zwiększenie zakresu administracyjnego ustalania stosunków najmu w zasadzie wyklucza komercjalizację tej sfery usług jaką jest gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

W sferze efektywności wykorzystania źródeł finansowania eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych dane statystyczne wskazują, że gmina plasuje się w górnej strefie gmin o niskich kosztach jednostkowych.

V. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

1. Czysze

Średnie stawki czynszu (w zł) w zasobach komunalnych w latach 2020 - 2024

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne ogółem	4,05	4,25	4,46	4,68	4,91

Obowiązujący od 1995 roku w zasobach komunalnych system ustalania stawek czynszowych za lokale mieszkalne oraz prowadzone przetargi lub negocjacje cenowe określające stawki opłat za lokale użytkowe miały wpływ na wysokość oraz strukturę uzyskiwanych środków na utrzymanie zasobów. Ciągłe zmieniające się przepisy prawa w sprawie zasad podwyższania opłat i zasad dotyczących naliczania dodatków mieszkaniowych, a w tym subwencji dla gminy mogą powodować znaczne odstępstwa od stawek zaplanowanych. Sytuacja finansowa społeczeństwa oraz skromny budżet gminy nie pozwala optymistycznie patrzeć na pełne osiągnięcie celów związanych z remontami i modernizacją.

Powyższe zasady znalazły swój wyraz w wysokości średnich stawek czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w omawianym okresie.

2. Dotacje celowe i przedmiotowe z budżetu Gminy Debrzno

3. Inne źródła nie wymienione w pkt. 1 i 2

VI. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

1. Środki na utrzymanie zasobów komunalnych.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Z czynszu /w tys. zł/	450	448	449	454	465
Z dotacji /w tys. zł/ - lokale socjalne	20	20	20	20	20
- zasoby komunalne /stolarzka okienna, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje elektryczne, dachy i inne/	30	30	30	30	30
RAZEM /remonty, br. eksploatacja, koszty zarządu/	500	478	499	504	515

2. Oprócz wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego gmina przeznaczają środki finansowe na nowe inwestycje. W latach 2019 powstało 12 nowych lokali mieszkalnych i wyodrębniono w zasobie dodatkowych 12 lokali socjalnych.

3. Koszty energii cieplnej.

Obok kosztów utrzymania, związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem występują w zasobach koszty centralnego ogrzewania. Opłaty użytkowników pokrywają w całości bezpośrednio koszty zakupu energii cieplnej. Prowadzone są działania modernizacyjne obiektów, które wpływają na zmniejszenie zużycia energii cieplnej.

4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych, a ustalane są na corocznym zebraniu wspólnoty.

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

1. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w rozdziale 3.
 - 1) Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w gminie.
 - 2) Uzyskanie środków celem sfinansowania potrzeb w zakresie rewitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy z kredytów oprocentowanych na zasadach preferencyjnych.
3. Gmina może uczestniczyć w remontach budynków realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których jest współwłaścicielem nieruchomości. W przypadkach szczególnych /np.: w razie zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego, modernizacji budynku mającego przyczynić się do poprawy ochrony środowiska – likwidacja pieców wraz z montażem centralnego ogrzewania , termomodernizacja, poprawa estetyki miasta .../ gmina może przeprowadzić remont z własnych środków. W ww. przypadku dopuszcza się spłatę kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli w nie oprocentowanych ratach w okresie do trzech lat na podstawie porozumień zawartych z właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DEBRZNO

RODZIAŁ 1

Postanowienia ogólne

- § 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Debrzno.
- § 2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.
- § 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Debrzno tworzą lokale określone w art. 20 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi następujące rodzaje lokali – mieszkalne, zamienne i socjalne – określone w art. 2 ust.1 pkt 4,5 i 6 ustawy.
- § 4. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Debrzno reprezentowana przez Burmistrza Debrzna lub podmiot przez niego upoważniony.
- § 5. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę, w której złożony jest wniosek o przydział lokalu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

ROZDZIAŁ 2

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno

- § 6.1. Gmina Debrzno gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom z terenu gminy Debrzno.
2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Debrzna może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej lub interesem Gminy Debrzno.
- § 7. Gmina Debrzno w celu zmniejszenia niedoboru lokali socjalnych i komunalnych do wykonywania swoich zadań ustawowych (zapewnienia lokali osobom, których gospodarstwo domowe osiąga niski dochód) może swoje zadania wykonywać poprzez:
1. Budownictwo komunalne
 2. Wynajem lokali od innych podmiotów
 3. Zakup lokali
 4. Przejmowanie lokali od innych podmiotów
 5. Udział w rządowych programach wsparcia kosztów wynajmu lokali.
- § 8. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Debrzno z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ 3

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

- § 9.1. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Debrzna lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca/administrator zasobu mieszkaniowego).
2. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego na ustalonym formularzu, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Debrznie.
 3. Ocena kompletności treści wniosku odbywa się na stanowisku ds. geodezji.
 4. Kompletny wniosek trafia pod ocenę Społecznej Komisji Mieszkaniowej przy Burmistrzu Debrzna, która swoje posiedzenia odbywa zgodnie z ustalonym rocznym planem pracy.
 5. Ocena wniosku przez Komisję polega na weryfikacji spełnienia kryteriów dochodowych i metrażowych zawartych we wniosku, zgodnie z założeniami niniejszej uchwały. Z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządzany jest protokół, w którym zawarte są rekomendacje Komisji odnośnie każdego złożonego wniosku i ocena spełnienia kryteriów warunkujących umieszczenie wnioskodawcy na liście do przydziału lokali.
 7. Protokół z posiedzenia Komisji jest upubliczniony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Debrznie oraz na stronie BIP Gminy Debrzno, z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych.
 8. W oparciu o rekomendacje Komisji Burmistrz podejmuje decyzję o dopisaniu poszczególnych wniosków na listę przydziału lub listę rezerwową.
 9. Zawarcie umowy najmu z osobą z listy przydziału mieszkań poprzedzone jest opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz zarządzeniem Burmistrza w tej sprawie. Zarządzenie jest upublicznione na tablicy ogłoszeń oraz na stronie BIP Gminy Debrzno.
 10. Po wydaniu zarządzenia Burmistrza, umowa najmu lokalu jest przygotowana przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie – administratora zasobów mieszkaniowych Gminy Debrzno.

§10. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

ROZDZIAŁ 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 11.1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej
- 2) osiąga dochody z gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nieprzekraczające 200 procent najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 150 procent najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 12. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny lub z innych względów (np.: budowa drogi lub inny cel publiczny), albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej czy też katastrofy budowlanej.

§ 13.1. Najemcą socjalnym

lokalu z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczały 100 procent najniższej emerytury w

gospodarstwach jednoosobowych lub 50 procent najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres do 3 lat.

ROZDZIAŁ 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

- §14.1. Ustalenie osób spełniających kryteria w § 11, 12 i 13 następuje w formie rocznych wykazów.
2. Roczne wykazy sporządza Burmistrz Debrzna w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków osób ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.
 3. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Debrzna.
 4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych Gminy Debrzna.
 5. Warunki określone w § 11, 12 i 13 muszą być spełnione w chwili wydania zarządzenia Burmistrza w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.
 6. Kandydaci do przydziału lokalu na czas nieoznaczony w nowo wybudowanych budynkach komunalnych zostaną uszeregowani na liście przydziału po analizie czy spełniają łącznie następujące kryteria :
 - 1) jest lokatorem w lokalu komunalnym przez okres co najmniej 3 lat na dzień złożenia wniosku,
 - 2) posiada dochody gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczające 250 procent najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 150 procent najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
 - 3) nie posiada zaległości z tytułu płatności czynszu za zajmowany lokal za okres ostatnich 3 lat.
 7. Dodatkowymi kryteriami przydziału lokalu będą:
 - 1) powierzchnia mieszkalna obecnie zajmowanego lokalu (powierzchnia pokoi w lokalu)
 - 2) liczba osób w gospodarstwie domowym
 8. Za spełnienie poszczególnych kryteriów ustala się wartości punktowe zgodnie z załączonymi tabelami :
 1. dla lokali 1-pokojowych

Kryterium	wartość punktowa			Suma punktów
	Tak		Nie	
Posiada zaległości z tytułu płatności czynszu	Wniosek odrzucony		Wniosek do oceny punktowej	
	3 lata	4 – 6 lat	Powyżej 6 lat	
Okres zamieszkiwania w lokalu komunalnym	1	3	5	
	Poniżej 5 m ²	5 m ² - 10 m ²	Powyżej 10 m ²	
Powierzchnia mieszkalna lokalu na osobę	5	3	1	
	Dochód gospodarstwa domowego (na osobę na miesiąc)	Poniżej 500 zł	501 - 800	801 – do progu*
	1	3	5	

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Osoba samotna	Para, małżeństwo	3 i więcej	
	5	3	1	
Suma punktów				
Osiągnięta liczba punktów stanowi o zajęciu miejsca na liście przydziału				
Podpisy członków Komisji :				

2) dla lokali dwupokojowych

Kryterium	wartość punktowa			Suma punktów
	Tak		Nie	
Posiada zaległości z tytułu płatności czynszu	Wniosek odrzucony		Wniosek do oceny punktowej	
Okres zamieszkiwania w lokalu komunalnym	3 lata	4 – 6 lat	Powyżej 6 lat	
	1	3	5	
Powierzchnia mieszkalna lokalu na osobę	Poniżej 5 m ²	5 m ² - 10 m ²	Powyżej 10 m ²	
	5	3	1	
Dochód gospodarstwa domowego (na osobę na miesiąc)	Poniżej 500 zł	501 - 800	801 – do progu*	
	1	3	5	
Liczba osób w gospodarstwie domowym	Osoba samotna	Para, małżeństwo	3 i więcej	
	1	3	5	
Suma punktów				
Osiągnięta liczba punktów stanowi o zajęciu miejsca na liście przydziału				
Podpisy członków Komisji :				

* próg dochodowy zgodnie z § 14 ust. 6 pkt. 2

9. W przypadku uzyskania równej liczby punktów o kolejności na liście decyduje ocena punktowa uzyskana za liczbę osób w gospodarstwie domowym.

10. Tracą prawo do wynajmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu osoby, które dwukrotnie odmówiły zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez Gminę.

ROZDZIAŁ 6

Zamiany mieszkań

§15.1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może szkodzić interesowi Gminy Debrzno.
 3. Przy zamianie lokali wszystkie koszty związane z zamianą i przygotowaniem lokali do zamieszkania ponoszą najemcy dokonujący zamiany.
- §16.1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).
2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.
 3. Za lokale przydatne dla osób niepełnosprawnych uznaje się lokale położone na parterze budynków, z możliwością urządzenia podjazdu dla sprzętu wspomagającego te osoby.

ROZDZIAŁ 7

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy Debrzno poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 17. Mieszkaniowy zasób Gminy Debrzno można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 18. Adaptacja, o której mowa w §17 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 19. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w §18 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 20. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno – architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 21. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w §20 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Debrznie.

§ 22. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Burmistrz.

§ 23. Wyboru osób, które otrzymają zgodę na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 24. Na podstawie zgody wydanej w trybie zarządzenia Burmistrza oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w §23 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 25. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 26. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu otrzymuje zgodę w trybie zarządzenia Burmistrza na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 8

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 27. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują : małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wyżej wymienione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu w chwili jego śmierci. W razie braku osób wymienionych wyżej stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 28. Wynajmujący zawrze umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Debrzno z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż 10 lat.

ROZDZIAŁ 9

Postanowienia końcowe

§ 29. Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia r.

Wykaz lokali socjalnych wydzielonych z gminnego zasobu mieszkaniowego

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia w m²
1	Barlickiego 1/1	49,80
2	Barlickiego 1/2	34,15
3	Długa 7/1	41,03
4	Długa 7/2	38,23
5	Długa 7/4	47,08
6	Długa 13/12	33,48
7	Jeziorna 6/1	32,76
8	Pokrzywy 2/3	47,62
9	Pokrzywy 7/2	53,53
10	Skowarnki 9/2	39,62
11	Skowarnki 10/4	19,65
12	Skowarnki 10/4a	12,90
	Łączna powierzchnia	449,85