

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SŁAWNO

z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Sławno na lata 2018 - 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232) oraz 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 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, 1529), Rada Gminy Sławno uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2018 - 2022 wytycza kierunki i zadania Gminy Sławno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, określając w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sławno;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, 1529);
- 3) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 4) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;

- 8) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2018-2022;
- 9) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sławno na lata 2018 - 2022

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) lokale usytuowane w budynkach będących w całości własnością Gminy, obejmujące 40 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2218,13 m²,
- 2) lokale będące własnością Gminy usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, obejmujące 7 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 370,70 m².

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy przedstawia poniższa tabela :

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali socjalnych	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy	20	40	11	29
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem	4	7	2	5
Razem:	24	47	13	34

3. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący mieszkaniowy zasób Gminy.

4. Zwiększeniu będzie ulegał stan ilościowy lokali socjalnych w realizacji obowiązków Gminy wynikających z obowiązujących przepisów. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r., wchodzi 47 lokali o łącznej powierzchni 2588,83 m².

5. Wykaz budynków i lokali, innych niż lokale socjalne, będących własnością Gminy - stan na 31 grudnia 2017 r.

Lp.	Lokalizacja budynku	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Ogólny stan techniczny lokalu	Ogólny stan techniczny budynku
1	Bobrowice 22	58	bardzo dobry	bardzo dobry
2	Bobrowice 42	70,36	dobry	dostateczny
3	Boleszewo 61/3	82,87	dobry	dobry
4	Boleszewo 61/5	59,59	bardzo dobry	dobry
5	Boleszewo 61/6	71,02	dobry	dobry
6	Gwiazdowo 43	74,48	bardzo dobry	bardzo dobry
7	Janiewice 2	61,28	dobry	dobry
8	Noskowo 15A/1	48,92	dostateczny	dostateczny
9	Radosław 9	86,7	dostateczny	dostateczny
10	Rzyszczewo 44/1	48,73	dobry	dostateczny
11	Sławsko 97B	60,16	bardzo dobry	bardzo dobry
12	Sławsko 92/1	51,75	dostateczny	dostateczny
13	Sławsko 92/2	54,2	dobry	dostateczny
14	Smardzewo 21	60,58	dostateczny	dostateczny
15	Stary Kraków 38/1	53,46	dobry	dobry
16	Stary Kraków 38/3	36	dobry	dobry
17	Stary Kraków 38/5	27,40	dobry	dobry
18	Stary Kraków 38/6	51	dobry	dobry
19	Stary Kraków 38/7	66	dobry	dobry
20	Stary Kraków 38/8	38,76	dobry	dobry
21	Stary Kraków 14/1	78,63	dobry	dobry
22	Stary Kraków 14/5	67,67	dobry	dobry
23	Wrześnica 68/1	63,17	bardzo dobry	bardzo dobry

24	Wrześnica 68/2	63,69	bardzo dobry	bardzo dobry
25	Wrześnica 68/3	38,3	bardzo dobry	bardzo dobry
26	Wrześnica 68/5	65,32	bardzo dobry	bardzo dobry
27	Wrześnica 111/2	44,79	bardzo dobry	bardzo dobry
28	Wrześnica 111/3	34,06	bardzo dobry	bardzo dobry
29	Wrześnica 128/3	24,73	dobry	dobry
30	Warszkowo 25	68,11	bardzo dobry	bardzo dobry
31	Warszkowo 102	64,86	dostateczny	dostateczny
32	Tokary 11/3	50,77	dobry	dobry
33	Żukowo 10A	42,72	dobry	dobry
34	Żukowo 65/1	76,99	bardzo dobry	dobry

6. Wykaz lokali socjalnych i budynków będących własnością Gminy - stan na 31.12.2017 r.

Lp.	Lokalizacja budynku	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Ogólny stan techniczny lokalu	Ogólny stan techniczny budynku
1	Boleszewo 64	66,00	dostateczny	dostateczny
2	Boleszewo 64	70,27	dostateczny	dostateczny
3	Boleszewo 61/1	47,14	bardzo dobry	dobry
4	Boleszewo 61/2	67,38	bardzo dobry	dobry
5	Boleszewo 61/4	42,12	bardzo dobry	dobry
6	Noskowo 10/1	48,81	dostateczny	dostateczny
7	Noskowo 10/2	32,65	dobry	dostateczny
8	Noskowo 15A/2	49,45	dobry	dostateczny
9	Radosław 21	39,98	dobry	dobry
10	Rzyszczewo 44/2	47,73	dobry	dostateczny
11	Rzyszczewo 44/3	47,73	dobry	dostateczny
12	Rzyszczewo 44/4	47,73	dobry	dostateczny
13	Wrześnica 68/4	33,77	bardzo dobry	bardzo dobry

7. Planuje się osiągnięcie następującej struktury zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2018 - 2022

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
w tym lokale socjalnych	28,3%	31,9 %	32,6 %	32,6 %	32,6 %
w tym pozostałe lokale mieszkalne	71,7 %	68,1 %	67,4 %	67,4 %	67,4 %

8. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

ROK	Lokale mieszkalne				Lokale socjalne			Ogólna liczba lokali
	Stan techniczny bardzo dobry	Stan techniczny dobry	stan techniczny dostateczny	Ogólna liczba lokali	Stan techniczny bardzo dobry	Stan techniczny dobry	stan techniczny dostateczny	
2018	9	19	5	33	4	6	3	13
2019	9	19	4	32	6	7	2	15
2020	9	19	3	31	6	8	1	15
2021	9	20	2	31	6	8	1	15
2022	9	21	1	31	6	8	1	15

9. Objasnienia do tabeli w ust. 5 - 6 i ust. 8:

- 1) przez lokale w stanie technicznym bardzo dobrym rozumie się lokale położone w budynku znajdującym się w należytych stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie, bez widocznego zużycia i uszkodzeń;
- 2) przez lokale w stanie technicznym dobrym rozumie się lokale położone w budynku, którego stan techniczny nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jednakże występuje zużycie i uszkodzenia wymagające przeprowadzenia remontu;

3) przez lokale w stanie technicznym dostatecznym rozumie się lokale położone w budynku w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia remontu kapitalnego.

10. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach :

- 1) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 2) zmiana statusu lokali z mieszkalnych na socjalne i odwrotnie;
- 3) adaptacja pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne;
- 4) adaptacja na lokale mieszkalne pomieszczeń w budynku Boleszewo 64;
- 5) podział mieszkań o większych powierzchniach użytkowych na dwa mniejsze lokale.

11. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, oraz przeprowadzonych remontów.

12. Zwiększeniu będzie ulegał stan ilościowy lokali socjalnych w realizacji obowiązków Gminy wynikających z przepisów prawa.

13. W latach 2019 - 2020 planuje się utworzenie dwóch lokali chronionych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2018 - 2022

§ 4. 1. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji.

2. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet powinny doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj konstrukcji, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów.

3. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie 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 inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zwiększenie ilości przeprowadzanych prac remontowych wpłynie na poprawę i zabezpieczenie, w szczególności konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz na poprawę zabezpieczenia przeciwpożarowego. Zakres potrzeb remontowych poszczególnych budynków będących w zasobie mieszkaniowym Gminy określany jest na podstawie dokumentacji technicznej (protokoły z okresowych przeglądów technicznych budynków, ekspertyzy stanu technicznego zasobu).

5. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) sprawną instalację elektryczną,
- 2) sprawną instalację odgromową,
- 3) sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- 4) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- 5) szczelność pokrycia dachowego,
- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

6. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.

7. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy budowlane.

8. Gmina będzie wykonywała remonty lokali mieszkalnych i budynków, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie Gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

9. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata:

Rok	Wyszczególnienie prac
2018	Stary Kraków 14 - remont pieców kaflowych, Sławsko 92 - wymiana instalacji elektrycznej
2019	Tokary 11-zakończenie remontu budynku (wymiana pokrycia dachowego i termomodernizacja budynku), Radosław 9 - budowa łazienki
2020	Rzyszczewo 44 - termomodernizacja budynku, Boleszewo 64 - kapitalny remont budynku
2021	Noskowo 15A - wymiana pokrycia dachowego z przebudową szczytu budynku i termomodernizacją budynku, Noskowo 10 - wymiana pokrycia dachowego i termomodernizacja budynku
2022	Żukowo 10a - wymiana pokrycia dachowego

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następuje z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami.

4. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne, lokale mieszkalne w budynkach należących do szkół a także w budynkach użytkowych. Gmina będzie dążyła do posiadania takich ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali socjalnych.

5. Prognozuje się, że sprzedaż lokali z zasobu Gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- 1) w roku 2018 - 1 lokal;
- 2) w roku 2019 - 1 lokal;
- 3) w roku 2020 - 1 lokal;
- 4) w roku 2021 - 0 lokali;
- 5) w roku 2022 - 0 lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania programu zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki bazowej czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania lokali, ale zapewnić również środki na remonty.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela, obejmujących w szczególności opłatę za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

4. Wójt Gminy Sławno ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów.

5. Dla ustalenia stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się warunki obniżające i podwyższające jej wysokość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku, kondygnację;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

6. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

7. Ustala się, że czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokalu, powodującym podwyższenie stawki czynszu o 20% jest położenie lokalu w budynku użyteczności publicznej (nie dotyczy czynnych i emerytowanych nauczycieli pracujących w szkołach, których organem prowadzącym jest Gmina Sławno i ich małżonków, emerytów, rencistów pobierających świadczenie kompensacyjne oraz dzieci pozostających na ich utrzymaniu i prowadzących z nimi wspólne gospodarstwo domowe).

8. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, powodujące obniżenie stawki czynszu:

- 1) zły stan techniczny lokalu do 30 %;
- 2) oddalenie budynków położonych w miejscowości Rzyszczewo 44 oraz Janiewice 2 w stosunku do centrum miejscowości o 15 %;
- 3) położenie lokalu mieszkalnego na zaadaptowanym poddaszu o 10 %;
- 4) brak toalety lub łazienki w lokalu o 10 %;
- 5) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu o 10%.

9. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Sławno.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń;
- 3) przeprowadzenie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków w ramach posiadanych środków;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali oraz egzekwowanie należności związanych z opłatami czynszowymi;
- 5) prowadzenie dokumentacji związanej z wynajmem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenia usług;

- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
- 8) sporządzanie planów remontów zasobu mieszkaniowego oraz ich realizacji;
- 9) zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem;
- 10) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
- 11) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i lokali.

3. Przewiduje się finansową pomoc Gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych oraz rozkładanie zaległości czynszowych na raty albo całkowite lub częściowe umarzanie zaległości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach:

- 1) wpływy z czynszów z tytułu wynajmowania lokali;
- 2) wpływy z czynszów z tytułu wynajmowania lokali użytkowych oraz innych powierzchni użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i innych pomieszczeń lub ich części;
- 4) środki z budżetu Gminy, dotacje z budżetu państwa, środki z budżetu Unii Europejskiej lub inne środki finansowe.

Rozdział 8.

Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na szczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Rok	Razem wydatki	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2018	105 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	5 000 zł	40 000 zł
2019	195 000 zł	30 000 zł	40 000 zł	5 000 zł	120 000 zł
2020	785 000 zł	40 000 zł	40 000 zł	5 000 zł	700 000 zł
2021	235 000 zł	40 000 zł	40 000 zł	5 000 zł	150 000 zł
2022	145 000 zł	40 000 zł	40 000 zł	5 000 zł	60 000 zł

2. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno - porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
 - f) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - g) opłata za ogrzewanie budynków,
 - h) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - i) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) koszty remontów, i modernizacji w tym:
 - a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,

- c) koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,
 - d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
 - e) koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - f) koszty remontów bieżących budynków i lokali,
 - g) koszty rozbiórek budynków;
- 3) koszty zarządu;
- 4) wydatki inwestycyjne.

3. Prognozowane koszty na lata 2018 - 2022 utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz koszty utrzymania budynków gminnych i lokali mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali. Wysokość nakładów finansowych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy, dotacji, programów celowych oraz środków z innych źródeł.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy w zakresie poprawy stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy;
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 4) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 5) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 6) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 7) efektywne funkcjonowanie zamian lokali w celu racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 8) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 9) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 10) zapewnienie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia, których najemca obowiązany jest lokal opróżnić na czas remontu.

2. Przewiduje się finansową pomoc Gminy w przypadku trudności materialnej gospodarstw domowych poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych oraz rozkładanie zaległości czynszowych na raty albo całkowite lub częściowe umarzanie zaległości.

3. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na systematyczny wzrost ściągalności mają wpływ prawidłowo przeprowadzane działania windykacyjne, monitorowane na bieżąco stany zadłużeń oraz poprawnie i realnie ułożone plany wychodzenia z zadłużenia.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 12. Traci moc uchwała Nr XXV/237/2012 Rady Gminy Sławno z dnia 21 grudnia 2012 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2013-2017.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn.zm.) Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu, wynikająca z art. 21 ust.2 ustawy, wymaga by był on opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno.

Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XXV/237/2012 Rady Gminy Sławno z dnia 21 grudnia 2012 r. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2013-2017” przestał obowiązywać opracowano nowy program obejmujący lata 2018- 2022.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.