

**UCHWAŁA NR XLVI/260/17  
RADY GMINY REWAL**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal, zwany w dalszym ciągu Programem, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady

**Marzena Salamon**

**PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY REWAŁ obowiązujący do 2022r.**

---

**PROGRAM OKREŚLA:**

1. Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w rozbiciu na poszczególne lata z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkania.
2. Analizę potrzeb, 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 zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wydatki w kolejnych latach z podziałem na:
  - 1) koszty bieżącej eksploatacji;
  - 2) koszty remontów;
  - 3) koszty modernizacji lokali i budynków zasobu;
  - 4) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi;
  - 5) wydatki inwestycyjne.
8. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem.

**ROZDZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Mieszkaniowy Zasób Gminy tworzą:
  - 1) lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych;
  - 2) małe domy jednorodzinne stanowiące jeden lokal mieszkalny;
  - 3) lokale socjalne,
  - 4) lokale tymczasowe,
  - 5) lokale chronione,
  - 6) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
2. Mieszkaniowy Zasób Gminy utworzony został uchwałą Nr XXI/195/04 Rady Gminy z 28 maja 2004 roku w sprawie utworzenia mieszkaniowego zasobu Gminy oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

**ROZDZIAŁ II  
PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO, W ROZBICIU NA POSZCZEGÓLNE LATA,  
Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

**1. Stan Zasobu Mieszkaniowego Gminy**

Zgodnie ze stanem na dzień 1 stycznia 2017 r. liczba budynków mieszkalnych w Zasobie Mieszkaniowymi Gminy wynosi 43, w tym:

- 1.) lokale w małym domu jednorodzinnym - 17,
- 2.) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy - 4,
- 3.) lokale socjalne - 53,
- 4.) lokale komunalne - 88 .

Łącznie liczba wszystkich lokali wynosi 162.

## **2. Przewidywana liczba budynków i lokali, które zostaną oddane do użytku najemcom w latach obowiązywania programu. Planowane prace w zakresie zwiększenia zasobu.**

### **2017-2018 rok:**

Pogorzelica – remont 3 lokali socjalnych w budynku przy ul. Wojska Polskiego 17c.

### **2019 - 2020**

- 1) Pogorzelica – projekt zmiany sposobu użytkowania budynku stołówki przy ul. Wojska Polskiego 17c na funkcję mieszkalną.
- 2) Pobierowo – rozpoczęcie budowy (wyłącznie prace geodezyjne i realizacja przyłączy infrastruktury technicznej) osiedla budynków socjalnych między ulicami Piastowską i Wrocławską (pozwolenie na budowę dotyczy 4 budynków w tym 20 lokali).
- 3) Rewal – rozpoczęcie budowy (wyłącznie prace geodezyjne i realizacja przyłączy infrastruktury technicznej) osiedla budynków socjalnych przy ul. Rumiankowej (4 budynki w tym 20 lokali).

### **2021- 2022**

1. Pobierowo – realizacja budynku socjalnego 4 lokalowego jako I etap inwestycji między ulicami Piastowską i Wrocławską.
2. Pogorzelica – realizacja remontu stołówki – lokali socjalnych w budynku przy ul. Wojska Polskiego 17c przez osoby oczekujące na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Prace remontowe będą przeprowadzane na podstawie projektu wykonanego przez Gminę Rewal.

W latach następnych, do realizacji w nowym programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, pozostanie :

- 1) Pobierowo – realizacja budynku socjalnego 6 lokalowego ( II etap inwestycji) między ulicami Piastowską i Wrocławską.
  - 2) Rewal – realizacja budynków socjalnych przy ulicy Rumiankowej.
  - 3) Pobierowo – wykonanie projektu budynku wielolokalowego z lokalami socjalnymi o obniżonym standardzie przy ulicy Prusa 7 (16 lokali).
  - 4) Śliwin - wykonanie projektu na budynek wielolokalowy z lokalami socjalnymi o obniżonym standardzie przy ulicy Niezapominajki.
3. W wybudowanych domach wielorodzinnych wyznaczone zostaną lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, lokale chronione i lokale tymczasowe.
  4. Stan techniczny zasobu komunalnego z roku na rok będzie ulegał polepszeniu ze względu na przeprowadzanie remontów i zbywanie nieruchomości z lokalami w budynkach jednorodzinnych, które stanowią najstarszy zasób mieszkaniowy.

**ROZDZIAŁ III**  
**ANALIZA POTRZEB I PLAN REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJA**  
**BUDYNKÓW I LOKALI.**

1. Każdego roku obowiązywania programu, wydatkowane będą środki ujęte w budżecie Gminy na przeprowadzanie remontów budynków i lokali będących w zasobie mieszkaniowym.
2. Najemcy mogą wykonywać remonty w użytkowanych lokalach i budynkach tylko za zgodą Wójta Gminy Rewal i po podpisaniu umowy określającej sposób wykonania i rozliczenia remontu.
3. Plan remontów ustalany będzie corocznie najpóźniej do 31 października, poprzedzając w ten sposób przyjęcie uchwały budżetowej na rok następny.
4. Plan remontów zostanie ostatecznie przyjęty po zarezerwowaniu środków w uchwale budżetowej.

**ROZDZIAŁ IV**  
**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI I BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**  
**JEDNORODZINNYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.**

1. Lokale będą zbywane na rzecz najemców posiadających umowy na czas nieokreślony po złożeniu stosownego wniosku do Wójta Gminy. Zasady zbywania nieruchomości lokalowych zostały ustalone w odrębnej uchwale.
2. Nie podlegają sprzedaży lokale socjalne i lokale oddawane w najem na czas trwania stosunku pracy.

**ROZDZIAŁ V**  
**ZMIANA PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONYCH UMOWAMI**  
**NAJMU**

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynku szkoły na nieruchomości oznaczonej nr działki 517 obr. Rewal 1 oraz w budynku Ośrodka Zdrowia na działce nr 354/1 obr. Rewal 1.

Najemców tych lokali mieszkalnych należy przenieść do innych lokali.

**ROZDZIAŁ VI**  
**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

1. Upoważnia się Wójta Gminy do ustalenia wysokości czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych na podstawie następującego wzoru:

$$\frac{\text{wartość inwestycji}}{30 \text{ lat}} : \text{powierzchnię użytkowa budynku} \quad : 12 \text{ miesięcy}$$

wartość inwestycji - koszty wybudowania budynku mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenu,  
powierzchnia użytkowa budynku – powierzchnia użytkowa budynku.

2. Kwota czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalona zgodnie z ust. 1 ulegać będzie corocznemu zwiększeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. O zmianie czynszu w tym trybie najemcy będą powiadamiani pisemnie.
3. Upoważnia się Wójta Gminy do obniżenia czynszu ustalonego zgodnie z ust. 1 z powodu:

- a) braku urządzeń wodociągowych w lokalu,
  - b) brak urządzeń kanalizacyjnych,
  - c) braku centralnego ogrzewania,
  - d) wspólnych pomieszczeń sanitarnych,
  - e) stanu technicznego,
  - f) posiadania statusu lokalu socjalnego .
4. Upoważnia się Wójta Gminy do ustalenia zasad podniesienia czynszu ustalonego zgodnie z ust. 1- 3 z powodu:
- a) podniesienia standardu wykończenia budynku po remoncie,
  - b) lokalizacji budynku,
  - c) zagospodarowania terenu wokół budynku mieszkalnego,
  - d) zaistnienia innych okoliczności wpływających na użytkowanie lokalu (budynku).
5. Ustalony na podstawie ust. 1-4 czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za używanie lokalu, w skali roku, nie może przekroczyć poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa zachodniopomorskiego.
6. Czynsz może ulec podwyższeniu ze względu na rozliczenie opłat związanych z eksploatacją lokalu (budynku), w sytuacji gdy nie są one wyposażone w oddzielne urządzenia pomiarowe dające możliwość zawarcia odrębnych umów z dostawcami mediów lub usług.
7. O zmianie wysokości czynszu zawiadamia Wójt poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia lub wypowiedzenia stawki czynszu.
8. Stawkę czynszu za najem pomieszczeń gospodarczych ustala się w wysokości 10 % stawki czynszu ustalonej zgodnie z ust. 1.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI ZASOBU ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA ZASOBEM W KOLEJNYCH LATACH.**

1. Referat Nieruchomości i Infrastruktury prowadzi sprawy remontów i inwestycji mieszkalnych oraz zarządzania lokalami i budynkami zasobu mieszkaniowego.
2. Weryfikację wniosków i opinie dotyczące przydziału i zamiany lokali prowadzi Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy według zasad ustalonych w odrębnej uchwale.
3. Referat Finansowy wspólnie z Referatem Nieruchomości i Infrastruktury – prowadzi sprawy księgowania i windykacji czynszów.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet Gminy.
2. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:
  - 1) dotacje z budżetu państwa,
  - 2) programy rządowe,
  - 3) kredyty bankowe,
  - 4) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

## **ROZDZIAŁ IX WYDATKI**

1. Na wydatki związane z zasobem mieszkaniowym składają się:
  - 1) wydatki inwestycyjne dotyczące powiększenia zasobu mieszkaniowego,
  - 2) koszty remontów i modernizacji lokali,
  - 3) koszty związane z przeglądami technicznymi.
2. Wydatki związane z bieżącymi remontami i modernizacją zostaną określone na każdy rok w uchwale budżetowej.
3. Ustalenia z rozdziału II niniejszej uchwały opisane jako: „Przewidywana liczba budynków i lokali, które zostaną oddane najemcom do użytku w latach obowiązywania programu. Planowane prace w zakresie zwiększenia zasobu.” będą realizowane pod warunkiem ich zgodności z programem naprawczym obowiązującym w danym roku budżetowym oraz zgodnie z założeniami budżetu na dany rok.

## **ROZDZIAŁ X OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALNE GOSPODAROWANIE MIENIEM.**

1. Wójt Gminy Rewal wspólnie z Sołtysami i Społeczną Komisją Mieszkaniową będzie podejmował działania w kierunku właściwej gospodarki mieszkaniowej w Gminie, w szczególności w kierunku:
  - 1) wydania zgody na zamianę mieszkań wchodzących w skład Zasobu Mieszkaniowego Gminy,
  - 2) przekwaterowania lokatorów do nowo oddanych do użytkowania lokali – tak, aby umożliwić zbywanie nieruchomości, a uzyskane środki przeznaczać między innymi na budowę nowych i remonty starych budynków,
  - 3) remontów i budowy lokali socjalnych w celu przekwaterowania do nich lokatorów, którzy uchylają się od płacenia czynszu, dewastują mieszkania, znajdują się w trudnych warunkach materialnych,
  - 4) umożliwienie nabycia lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych z zastosowaniem bonifikat,
  - 5) przeprowadzanie corocznie weryfikacji złożonych wniosków na mieszkania pod kątem spełniania warunków określonych uchwałą Rady Gminy ustalającej zasady wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego,
  - 6) wydawania zgody na przeprowadzanie remontów przez lokatorów w zamian za zaliczenie kosztów remontu na poczet czynszu w zakresie zgodnym z ustawą i w granicach przewidzianych w budżecie Gminy na remonty. Wydanie zgody musi nastąpić na podstawie umowy zawartej między Gminą i Najemcą.
2. Ustala się następujące zasady postępowania w przypadku zadłużenia najemców lokali mieszkalnych stanowiących mienie Gminy Rewal:
  - 1) W przypadku zadłużenia za trzy pełne okresy płatności Wójt Gminy Rewal wyznacza dodatkowo miesięczny okres na uregulowanie długu.
  - 2) Najemca w przypadku bardzo złej sytuacji materialnej może wystąpić do Wójta Gminy Rewal z wnioskiem:
    - a) o ustalenie zasad płatności zadłużenia w rozłożeniu na raty zgodnie z uchwałą Rady Gminy Rewal w sprawie zasad i trybu udzielania ulg w spłaceniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny,
    - b) o zmianę umowy najmu w zakresie ustalenia innej formy wnoszenia czynszu lub spłaty zadłużenia (zgodnie z art. 453 i art. 659 §1 i §2 Kodeksu Cywilnego),
    - c) w przypadku zastosowania podpunktu a) i b), najemca jest zobowiązany do rzetelnego wywiązywania się z umowy zawartej z Wójtem oraz do dokonywania wpłat bieżącego czynszu.

3. W przypadkach gdy najemca **lokalu komunalnego** nie ureguluje długu w ciągu ustalonego dodatkowego miesięcznego okresu lub gdy najemca nie wywiązuje się rzetelnie z ustaleń wynikających z ust. 2 pkt 2, Wójt Gminy Rewal podejmuje następujące działania:
  - 1) wypowiada umowę najmu lokalu komunalnego,
  - 2) uprawnionym mieszkańcom lokalu przyznaje się lokal socjalny o mniejszej powierzchni użytkowej, którego:
    - a) powierzchnia użytkowa będzie określana biorąc pod uwagę dochody wszystkich mieszkańców lokalu w taki sposób, aby możliwe było utrzymanie lokalu tzn. zapłatę czynszu, zapłatę rachunków za prąd, wodę, kanalizację i gaz,
    - b) mieszkańcom lokalu ustala się miesięczny okres na przeprowadzenie się do nowo przyznanego lokalu socjalnego i protokolarnie przekazanie lokali.
  
4. W przypadkach gdy najemca **lokalu socjalnego, tymczasowego** nie ureguluje długu w ciągu ustalonego dodatkowego miesięcznego okresu lub gdy najemca nie wywiązuje się rzetelnie z ustaleń wynikających z ust. 2 pkt 2, Wójt Gminy Rewal podejmuje następujące działania:
  - 1) wypowiada umowę najmu lokalu socjalnego/tymczasowego,
  - 2) dokwaterowuje do mieszkania osoby będące w podobnej sytuacji społecznej oraz tworzy lokal socjalny ze wspólnym użytkowaniem łazienki i kuchni.