

UCHWAŁA NR LXI/402/2023
RADY MIEJSKIEJ W PRABUTACH

z dnia 25 stycznia 2023 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty na lata 2023-2027".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i 2456) Rada Miejska w Prabutach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty na lata 2023-2027" stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Prabutach

Marcin Domagalski

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty

Rozdział 1

Założenia ogólne

§ 1

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty na lata 2023 – 2027 wytycza kierunki i zadania Gminy, a w szczególności:

- 1) zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali mieszkalnych tworzących mieszkalny zasób Gminy w odpowiednim stanie technicznym;
- 2) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) zasady polityki czynszowej;
- 4) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 2

1. Ilekroć w programie mowa jest o:

- 1) Gmina - należy rozumieć Miasto i Gminę Prabuty;
- 2) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty;
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy -należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Prabuty, położonych w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina jako właściciel ma swoje udziały;
- 4) lokatorze lub najemcy - należy prze to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 5) zarządzającym - należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy - regulaminu Burmistrz Miasta i Gminy powierzył zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) wynajmującym - należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
- 7) budynku lub lokalu gminnym - należy prze to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy;

- 8) instalacjach podstawowych - należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową;
- 9) lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy samodzielny lokal przeznaczony do użytkowania na inne cele niż mieszkalne;
- 10) remoncie częściowym - należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu lub elementów budynku lub lokalu;
- 11) remoncie gruntownym - należy przez to rozumieć remont kompleksowy budynku, który może być połączony z modernizacją (przebudową pomieszczeń z wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia i zmianą funkcji);
- 12) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.: Dz. U. z 2022 poz. 1561.).

§ 3

1. Definicje:

- a) adaptacja - przystosowanie obiektu budowlanego do spełnienia innej funkcji niż do tej, dla której obiekt zbudowano, lub do nowych warunków zaistniałych np. wskutek zmiany przepisów;
- b) budowa - czynność polegająca na wykonywaniu obiektu budowlanego. Wykonany obiekt budowlany łącznie z terenem i urządzeniami służącymi do jego wykonania;
- c) dobudowa -rozbudowa polegająca na zwiększeniu powierzchni zabudowy;
- d) konserwacja - wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
- e) modernizacja - unowocześnienie obiektu budowlanego, np. dostosowanie jego funkcji do zakładanych potrzeb użytkownika;
- f) nadbudowa - rozbudowa polegająca na zwiększeniu wysokości budowli lub budynku bez zmiany powierzchni; np. przez zwiększenie liczby kondygnacji;
- g) naprawa główna - remont elementów polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku;
- h) naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;
- i) obiekt budowlany - budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;

- j) obiekt budowlany tymczasowy - obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony z gruntem na stałe;
- k) odbudowa - budowa polegająca na przywracaniu zdolności użytkowej częściowo zniszczonemu budynkowi;
- l) przebudowa - budowa polegająca na wprowadzeniu zasadniczych zmian w istniejącym obiekcie budowlanym, np. wymianie elementów budowlanych konstrukcji lub instalacji w celu uzyskania ulepszeń technicznych, zmiany funkcji podstawowej lub przystosowania obiektu do zmienionych warunków;
- m) rekonstrukcja - budowa polegająca na odtworzeniu całkowicie zniszczonego obiektu budowlanego w miejscu jego lokalizacji; rekonstrukcja może obejmować odtworzenie brakujących fragmentów budowli w ich pierwotnym kształcie;
- n) rozbudowa - budowa polegająca na powiększeniu istniejącego obiektu budowlanego, np. poprzez powiększenie kubatury;
- o) remont - wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, ale niestanowiących bieżącej konserwacji;
- p) roboty budowlane - budowa, a także prace polegające na montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
- q) ulepszenie - roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie, adaptacji, rekonstrukcji i modernizacji obiektu budowlanego lub jego części.

Rozdział 2

Wielkość, struktura i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 4

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Prabuty, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Prabuty na dzień 31.10.2022 r. tworzą 381 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 16.403,79 m². Zasób ten w ilości 113 lokali o powierzchni użytkowej 4.698,23 m² znajduje się w budynkach ze 100% udziałem Gminy, Gmina posiada także 11 lokali w 8 budynkach, w których powstały z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowe, lecz zarząd tych wspólnot nie funkcjonuje oraz 257 lokali o powierzchni 11.144,38 m² (co

stanowi 67,94% ogółu lokali Gminy Prabuty) znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. W zasobie tym wyodrębnione zostały 34 lokale o powierzchni użytkowej 1.185,12 m² z przeznaczeniem do wynajmu na czas oznaczony jako lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe. Pozostałe lokale w liczbie 347 są zasiedlone na czas nieoznaczony.

4. Biorąc pod uwagę okres eksploatacji budynków mieszkalnych, zasób mieszkaniowy Gminy Prabuty jest zasobem starym. Tylko 15 % z całego zasobu to lokale położone w budynkach wzniesionych po 1945 r.

§ 5

1. Kryteria zaliczenia lokalu mieszkalnego do określonej grupy wartości użytkowej o standardzie podstawowym przedstawiają się następująco:

- a) I grupa to lokale o standardzie podstawowym, położone w budynkach wzniesionych po roku 1968, a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu w budynku nowym, oddanym do użytku po 1968 roku. Posiadają kuchnię oraz łazienkę i wc w jednym lub w osobnym pomieszczeniu. Zostały wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej (bez ciepłej wody użytkowej z sieci) oraz w elektryczne i gazowe podgrzewacze wody użytkowej. Posiadają instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.
- b) II grupa lokali o standardzie podstawowym tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wznoszonych po roku 1968, a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu położonego w budynku nowym. Mogą mieć ciemne (bez okien) kuchnie, łazienki i wc w jednym lub w osobnych pomieszczeniach. Są wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej. Posiadają instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową lub gaz butlowy.
- c) III grupa to lokale o obniżonym standardzie podstawowym, są to lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych lub odbudowanych po 1945 roku. Mają kuchnie, łazienki i wc w jednym lub osobnych pomieszczeniach lub bez

łazienki, a wyposażone w instalację centralnego ogrzewania. Posiadają instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową lub gaz butlowy.

- d) IV grupa to lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945 typu miejskiego lub barakowego, a także położone w budynkach wzniesionych w latach sześćdziesiątych, tzw. zastępczych. Mogą być jednoizbowe (bez kuchni). Są bez łazienek, mają wc w mieszkaniu albo poza mieszkaniem, do wyłącznego lub wspólnego użytku. Posiadają instalację: gazową, wodociągową i kanalizacyjną lub tylko jedną z nich, albo nie mają żadnej z tych instalacji w mieszkaniu, tylko możliwość korzystania z wody lub kanalizacji poza mieszkaniem albo z suchego ustępu. Grupa IV z uwagi na wyposażenie w instalacje i położenie lokalu dzieli się na następujące grupy lokali: grupa IV a – wyposażone w instalację gazową; grupa IV b – bez instalacji gazowej, grupa IV c – lokale położone poza granicami miasta.

- e) V grupa – lokale socjalne o obniżonym standardzie użytkowania i o niskim czynszu.

2. Posługując się oceną wartości użytkowej lokali przedstawioną w pkt. 1 mieszkaniowy zasób Gminy Prabuty pod względem standardu (wartości użytkowej) lokali przedstawia tabela nr 1.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Prabuty wg standardu (wartości użytkowej) lokali mieszkalnych na dzień 31.10.2022 r.

Tabela nr 1

Lp.	Grupa wartości użytkowej	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1.	Lokale grupy I	34	1.344,54
2.	Lokale grupy II	20	657,97
3.	Lokale grupy III	17	776,28
4.	Lokale grupy IV a	205	9.311,06
5.	Lokale grupy IV b	33	1.328,68
6.	Lokale grupy IV c	38	1.800,14
7.	Lokale grupy V (socjalne i pomieszczenia tymczasowe)	34	1.185,12
	Razem	381	16.403,79

Z Tabeli nr 1 wynika, że 76,91 % mieszkaniowego zasobu Gminy, tj. 293 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 13.216,16 m² stanowią lokale III i IV grupy, 34 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1.185,12m² (co stanowi 8,93 % ogółu zasobów) wyodrębnionych zostało z zasobów zaliczanych do V grupy wartości użytkowej z przeznaczeniem do zasiedlenia jako lokale socjalne. Utrzymanie w sprawności technicznej tak dużej ilości lokali mieszkalnych o niskiej wartości użytkowej ma określone konsekwencje finansowe, zarówno po stronie dochodów (opłat za wynajem lokali) wpływy z czynszów za te lokale kształtują się poniżej kosztów ich utrzymania, jak też po stronie wydatków – wymagają większych nakładów na eksploatację. Według danych na 31.10.2022 r. Gmina jest współwłaścicielem 81 budynków mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie posiada 257 lokali mieszkalnych, posiada także 11 lokali w 8 budynkach, w których powstały z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowe, lecz zarząd tych wspólnot nie funkcjonuje. Nie przekazano tych nieruchomości w administrowanie licencjonowanemu zarządcy. Znaczącą ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy wybudowano przed 1945 rokiem, a 13 z nich przed 1900 rokiem. Oznacza to, że dla większości budynków okres eksploatacji oscyluje wokół 100 lat, a w 13 budynkach znacznie ten okres przekracza.

3. Dane dotyczące budynków i lokali Gminy z podziałem na okresy użytkowania przedstawiono w tabeli nr 2.

**Podział budynków Gminy Prabuty ze względu na czasokres użytkowania
i zużycie techniczne.**

Tabela nr 2.

Lp.	Rok budowy	Okres eksploatacji w latach	% zużycie techniczne	Ilość budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	przed 1900	ponad 122	85	11	25	985,22
2.	1900-1945	od 77-122	45-52	22	68	2.798,55
3.	1946-1955	od 76-67	21	2	4	215,42
4.	1956-1986	od 66-36	poniżej 21	6	17	690,01
	Razem			41	114	4.689,2

Z danych przedstawionych w Tabeli nr 2 wynika, że budynki i lokale mieszkalne w nich położone są znacznie wyeksploatowane. Jeżeli dodać wieloletnie ograniczenia w zakresie

wykonywania remontów tych zasobów z powodu niedostatecznych nakładów na ich utrzymanie w sprawności technicznej zasoby te są znacznie zużyte technicznie.

§ 6

Analiza zużycia technicznego budynków

1. Przywrócenie wartości użytkowej tym zasobom wymagać będzie dużych nakładów finansowych. Dla części tych budynków remont gruntowny będzie nieopłacalny. Przeciętny okres trwałości instalacji w budynku wynosi 25 lat. Stolarka zużywa się całkowicie po ok. 57 latach. Tynki mają trwałość ok. 62 lata. Jedynie fundamenty i ściany z materiałów ceramicznych lub wyrobów z betonu wytrzymają ponad 150 lat.
2. Z przeglądów technicznych budynków oraz wyliczonego stopnia zużycia wynika, że:
 - b) 11 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 985,22 m², w których jest 25 lokali mieszkalnych jest zużytych ponad 85%. Remont gruntowny tych budynków jest nieopłacalny, lecz ze względu na brak substancji mieszkaniowej należy w nich przeprowadzić remonty kapitalne. 22 budynków mieszkaniowych o powierzchni 2798,55m² jest wyeksploatowanych granicach 45- 52%. Po przeprowadzeniu analizy opłacalności można je zakwalifikować do remontu częściowego.
 - c) w pozostałych 8 budynkach mieszkalnych o powierzchni użytkowej 905,43 m² zużycie ok.21%. Renowacji wymagają poszczególne elementy budynków zwłaszcza izolacje przeciwwilgociowe z osuszeniem i odgrzybianiem murów, elewacje, pokrycia dachowe, instalacje wewnętrzne w szczególności elektryczne, gazowe, wodociągowo kanalizacyjne, centralne ogrzewanie.

Cały zasób mieszkaniowy o powierzchni użytkowej 16.403,73 m², położony zarówno w budynkach gminy jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymaga napraw bieżących i konserwacji wynikających z obowiązków zarządcy nieruchomości określonych w ustawie Prawo budowlane oraz w zakresie określonym w art. 6a Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 3

Analiza potrzeb remontowych oraz założenia w zakresie realizacji remontów budynków i lokali gminnych

§ 7

1. Wskazuje się na priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany remontów w latach 2023 - 2027:

- 1/ izolacje murów z osuszeniem i odgrzybieniem,
- 2/ wzmocnienie stropów drewnianych,
- 3/ przemurowanie kominów,
- 4/ remonty dachów
- 5/ remont mieszkań z odzysku,
- 6/ remont instalacji wewnętrznych:
 - a) instalacji elektrycznej,
 - b) instalacji kanalizacyjnej,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania,
 - d) instalacji gazowej
- 7/ przestawienie pieców kaflowych
- 8/ naprawa posadzek i podłóg
- 9/ naprawy bieżące i konserwacje
- 10/ malowanie klatek schodowych
- 11/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- 12/ remont i malowanie elewacji

§ 8

1. Zarządca zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Prabuty przygotowuje propozycję planu remontów budynków i lokali gminnych na dany rok kalendarzowy i przedstawia do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta i Gminy najpóźniej do 31 października roku poprzedzającego. Zarządca zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Prabuty przedstawia corocznie Burmistrzowi i Radzie Miasta Prabuty informację z wykonania zadań wynikających z planu remontów w terminie do 30 kwietnia każdego roku za rok ubiegły.

2. Remonty planowe mieszkań będą wykonywane pod warunkiem regulowania na bieżąco opłat czynszowych przez najemcę, którego lokal mieszkalny ujęty jest w planie remontów, najemca nie może posiadać zaległości.

3. Remont w przypadku posiadania zaległości może zostać przeprowadzony tylko w zakresie zagrażającym życiu i zdrowiu najemcy.

4. Dopuszcza się możliwość zawierania umów o wykonanie remontu mieszkania lub wymianę niektórych elementów stanowiących wyposażenie lokalu przez lokatora za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu.

5. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 3.

Planowane remonty budynków i lokali w kolejnych latach

Tabela nr 3

Lp.	Nazwa zadania	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Wymiana stolarki okiennej, wymiana stolarki drzwiowej	4 0	6 2	8 2	10 3	12 2
2.	Wymiana i remont pokryć dachowych - budynki	0	1	1	2	1
3.	Remonty konstrukcji dachowych	0	0	0	0	0
4.	Roboty – ocieplenia ścian budynków	0	0	1	2	0
5.	Roboty dociepleniowe stropodachów budynków	0	0	0	0	0
6.	Wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego w budynkach	2	3	3	4	4
7.	Wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego w budynkach	0	0	1	0	1
8.	Wymiana wewn. instalacji c.o. – grzejniki szt.	0	5	0	5	5
9.	Wymiana wewn. instalacji c.o. – przewody w budynkach	0	0	0	0	0
10.	Malowanie klatek schodowych	0	0	0	0	0
11.	Malowanie lewacji – ilość budynków	0	1	1	1	1

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali gminnych w kolejnych latach

§ 9

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony, nieposiadających zaległości z tytułu niezapłaconych należności czynszowych wobec gminy - sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Prabutach.

§ 10

1. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

2. Wyłączenia ze sprzedaży podlegają lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, a w szczególności lokale oddane w najem na podstawie umowy o najem socjalny lokalu.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 11

Czynsz zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a w/w Ustawy obejmuje koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

Czynsz jest płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 12

1. Zadaniem polityki czynszowej Gminy Prabuty w latach 2023 - 2027 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące koszty eksploatacji, zarządzania oraz naprawy bieżące, konserwację i awarie.

2. Maksymalna stawka czynszu z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych stanowiących zasób komunalny nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej ustalonej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 12 Ustawy.

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Prabuty ustalane są w oparciu o stawkę bazową uchwaloną niniejszym programem z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Podwyżki opłat za najem garaży, pomieszczeń gospodarczych oraz innych lokali użytkowych ustalane będą przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

5. Zasady ustalania stawek czynszu.

W celu ujednolicenia obowiązujących stawek czynszu wprowadza się jednolitą stawkę bazową w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Prabuty. Przy naliczeniu opłat czynszowych do stawki bazowej będą stosowane wyłącznie zniżki.

6. Czynniki obniżające stawkę to:

a) brak łazienki w mieszkaniu - 7%

b) brak centralnego ogrzewania w mieszkaniu - 8%

c) brak przyłącza gazowego zasilanego z sieci zewnętrznych - 8%

d) wspólne korzystanie z przedpokoju - 11%

e) wspólne wc i poza lokalem - 19%

f) ciemna kuchnia (dot. tylko pow. kuchni bez okna) - 15%

g) mieszkania w budynkach położonych poza granicami administracyjnymi miasta - 10%

7. Suma czynników obniżających nie może przekroczyć 54% stawki czynszu.

§ 13

Zasady podwyżki czynszu. Bazowa stawka czynszu może być podnoszona nie częściej niż raz w roku o roczną stopę inflacji za poprzedni rok plus 2 (dwa) punkty w drodze Zarządzenia Burmistrza zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 14

1. Stawka czynszu najmu za najem socjalny lokalu będzie wynosiła 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu. Do ustalenia czynszu najmu socjalnego lokali nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.

2. Stawka czynszu za zajmowane pomieszczenia tymczasowe nie może być niższa od kosztów utrzymania tego pomieszczenia, przy czym stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 15

Zmiany wysokości stawek w czasie trwania najmu.

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonywanych przez wynajmującego;
- b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powinno powodować wzrostu wysokości czynszu najmu.

3. Podstawą dokonania zmian wysokości czynszu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

§ 16

Obniżki czynszu

1. Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty może, na wniosek najemcy o niskich dochodach, złożony za pośrednictwem wynajmującego, stosować obniżkę czynszu.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, który średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 25% najniższej emerytury - obniżka wynosi 10% stawki czynszu
- 2) 50% najniższej emerytury - obniżka wynosi 8% stawki czynszu
- 3) 51% najniższej emerytury obniżka wynosi 5% stawki czynszu
- 4) od 75% obniżka nie przysługuje

3. Obniżki, o których mowa w pkt 2 udziela się najemcy na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. W przypadku utrzymania się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz Miasta i Gminy na wniosek najemcy przekazany za pośrednictwem wynajmującego może udzielać obniżek na kolejny okres.

4. Najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

5. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji wynajmujący może żądać od najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości uzyskanych dochodów przez wszystkich członków gospodarstwa domowego.

7. Właściciel może odstąpić od obniżki czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego w wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w załączonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

8. Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. z 2013 r. poz. 589)

9. Jeżeli najemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu 200 % nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

10. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki, wynajmujący ma prawo do żądania od najemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w pkt 5 i 6.

11. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:

- a) zalega z opłatami za używanie lokalu,
- b) opłaca czynsz za najem socjalny lokalu,

12. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania zalega z bieżącymi opłatami za używanie lokalu więcej niż za 2 okresy płatnicze.

§ 17

Określa się podział obowiązków związanych ze stosunkiem najmu pomiędzy wynajmującym, a najemcą lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy według następujących zasad:

1. Najemcę obciążają:

- a) naprawy i konserwacji podłóg, posadzek, płytek ceramicznych oraz wymiany wykładzin podłogowych,

- b)naprawy i konserwacji okien i drzwi, w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych do lokalu od strony wewnętrznej,
- c)naprawy i konserwacji pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych) podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek, zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpanych oraz innych urządzeń sanitarnych), w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- d)naprawy i konserwacji osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
- e)etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- f)naprawy, konserwacji i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
- g)usunięcia skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku spowodowanych przez najemcę lub członków jego gospodarstwa domowego albo odwiedzające go osoby,
- h)osoby dokonujące zmian zobowiązane są do wykonywania wszelkich prac remontowych na własny koszt.

2. Wynajmującego obciążają:

- a)utrzymania w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- b)naprawy instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy,
- c)wymiany pieców grzewczych, podłóg, posadzek oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy,
- d)wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 6

Zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy

§ 18

1. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Prabuty obejmującym: zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże i pomieszczenia gospodarcze będzie powierzone Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
2. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy określa umowa o zarządzanie oraz właściwe przepisy, w tym przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. oraz inne przepisy szczególne związane z działalnością zarządcy nieruchomościami.

3. O przeznaczeniu lokalu na najem socjalny oraz zmianie przeznaczenia lokalu z najmu socjalnego na najem na czas nieokreślony zarządzeniem decyduje Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty na pisemny wniosek zarządcy zasobu mieszkaniowego po zasięgnięciu opinii Komisji Zdrowia, Opieki Socjalnej i Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Prabutach. Opinia Komisji nie jest wiążąca.

4. W jednym budynku wielorodzinnym gminnym mogą znajdować się zarówno lokale przeznaczone na najem socjalny jak i lokale przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony. Podstawowym kryterium zakwalifikowania lokalu jako socjalnego jest oferowana przez gminę powierzchnia pokoi w stosunku (w przeliczeniu na liczbę osób) do liczby osób, które mają mieszkać w lokalu socjalnym. Status prawny lokalu może być zmieniony.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 19

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- 1/ wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2/ środki gminne pochodzące z budżetu,
- 3/ środki pomocnicze (kredyty, środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych),

§ 20

1. Koszty zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) koszty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą, windę, domofon i inne urządzenia;
- 2) koszty ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 3) koszty na utrzymania porządku i czystości;
- 4) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej użytkowej instalacji i urządzeń budynku;
- 5) koszty na utrzymania zieleni i terenów posesji;
- 6) koszty administrowania i wynagrodzenia zarządcy.

2. Środki na pokrycie opłat niezależnych od wynajmującego, płatnych za pośrednictwem wynajmującego stanowią odrębną pozycję kosztów.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina będzie planować w rocznym Planie gospodarczym środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych co przedstawia tabela nr 4.

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji,
koszty remontów oraz modernizację lokali i budynków**

Tabela nr 4

	2023 Plan w zł	2024 Plan w zł	2025 Plan w zł	2026 Plan w zł	2027 Plan w zł
Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy	396.300,-	443.800,-	479.400,-	517.600,-	533.200,-
Koszty remontów mieszkaniowego zasobu gminy	108.700,-	120.000,-	129.000,-	136.000,-	142.000,-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi-udział Gminy we wspólnotach	180.000,-	185.000,-	193.000,-	197.000	199.000,-
Odpis na f.remontowy-udział Gminy we Wspólnotach	330.000,-	350.000,-	360.000,-	375.000,-	385.000,-
Ogółem koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy	1.015.000,-	1.098.800,-	1.161.400,-	1.335.600,-	1.259.200,-

Rozdział 8

Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 21

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy powinno ulec poprawie w szczególności w zakresie: eliminowania pustostanów, eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali, kontrolowania sposobu użytkowania mieszkań.
2. Przewiduje się udzielanie pomocy przy dokonywaniu zamian z przyczyn ekonomicznych. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media będą proponowane zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji.
3. Przewiduje się wypowiedzanie umów najmu:
 - z zachowaniem sześciomiesięcznego wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu w Prabutach lub pobliskiej miejscowości w rozumieniu ustawy, a lokator może używać tego lokalu.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 22

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Miasta i Gminy Prabuty.
2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.
3. Stawki czynszowe określone na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów będą obowiązywały do czasu wydania przez Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty, z zachowaniem przepisów art. 8a ustawy, zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu i warunków jego obniżania na podstawie niniejszej uchwały.