

**UCHWAŁA NR XXVI/184/2021
RADY MIEJSKIEJ W MASZEWIE**

z dnia 29 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Maszewo na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Maszewie:

§ 1. 1. Uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Maszewo na lata 2021 – 2025.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Maszewa.

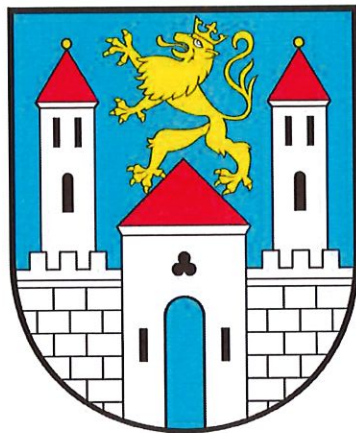
§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Storma-Piotrowska

**Małgorzata Storma-
Piotrowska**

Załącznik do uchwały Nr XXVI/184/2021
Rady Miejskiej w Maszewie
z dnia 29 stycznia 2021 r.



Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Maszewo na lata 2021-2025

ROZDZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Maszewo na lata 2021 – 2025, zwany dalej „Programem”, obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Maszewo w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 4) 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;
- 5) planowana sprzedaż lokali;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekcioć w Programie jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Maszewo;
- 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 2020 poz. 611);
- 3) **Radzie** – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Maszewie;
- 4) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Maszewa.

ROZDZIAŁ II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MASZEWO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 3.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzą lokale mieszkalne komunalne i socjalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31 grudnia 2019 r. składał się z 69 budynków, w których znajdują się 163 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 6 720,06 m², w tym 24 lokale socjalne o łącznej powierzchni 382,55 m², co dalej dzieli się na:

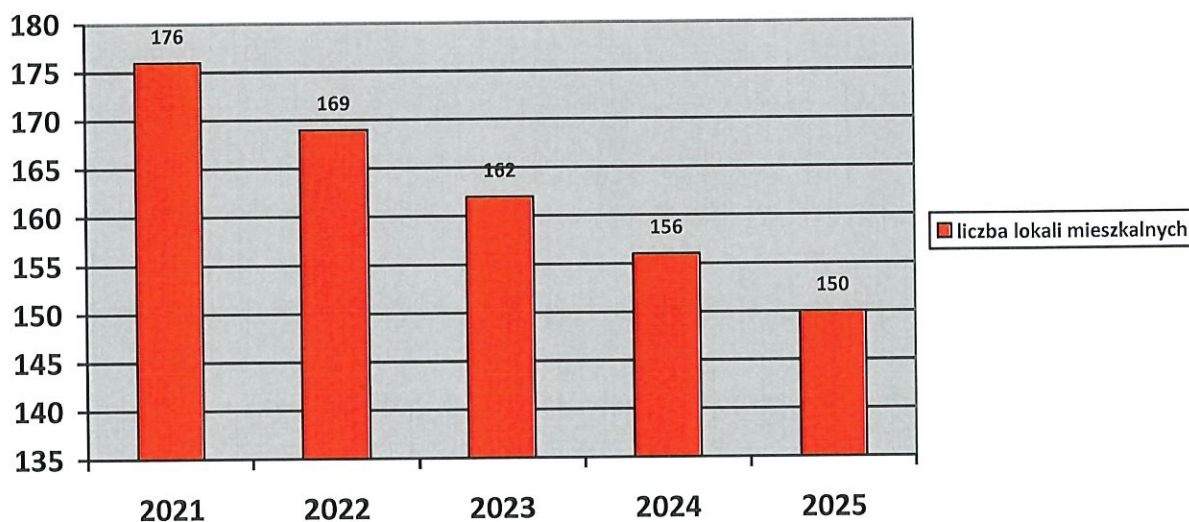
- 1) miasto- 123 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 4884,96 m²;
- 2) wieś- 40 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1835,10 m².

2. Zestawienie budynków i lokali w Gminie Maszewo przedstawia tabela nr 1

LOKALIZACJA	IŁOŚĆ BUDYNKÓW	IŁOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA LOKALI (m ²)
MIASTO	49	123	4884,96
WIEŚ	20	40	1835,10
OGÓŁEM	69	163	6720,06

Tabela nr 1. Zestawienie lokali będących w zasobie Gminy Maszewo

§ 4.1. Przewiduje się, iż wskutek planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, mieszkaniowy zasób Gminy ulegnie zmniejszeniu. Ilość lokali socjalnych nie ulegnie zmianie.



Wykres 1 – Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Maszewo na lata 2021 – 2025.

2. Prognozuje się, iż wskutek realizacji planu remontów i modernizacji, stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy ulegnie poprawie.

3. Planuje się utworzenie w budynku w Maszewie przy ul. 1 Maja nr 20 około 20 lokali mieszkalnych, gdzie przyszli najemcy zobowiązani będą do poniesienia kosztów związanych z wydzieleniem lokali, zmiany sposobu użytkowania, wykonania wszelkich instalacji w tym wodno-kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej oraz do partycypacji w kosztach wykonania tych instalacji w częściach wspólnych i urządzenie części wspólnych.

4. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Maszewo zakłada spadek liczby mieszkańców, wynikający z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ III.

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

§ 5.1. Głównym celem Programu jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystania z wody, zaopatrzenia w energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

3. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy.

4. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

5. Wykonanie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, uzależnione będzie od przyjęcia na dane lata zadań do planów remontów przez poszczególne wspólnoty.

6. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali zasobu Gminy sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów. Analiza wskazuje potrzebę wykonania w latach 2021-2025:

- 1) wymiany lub naprawy pokryć dachowych,
- 2) naprawy elewacji, wykonanie dociepleń budynków oraz uzupełnianie tynków.
- 3) wymiany stolarki drzwiowej oraz okiennej.
- 4) przebudowy pieców kaflowych,
- 5) wymiany instalacji elektrycznych.
- 6) wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- 7) budowy szamb na nieczystości płynne,
- 8) remonty klatek schodowych.

7. Zakres planowanych prac w latach 2021-2025 przedstawia załącznik do niniejszego Programu.

ROZDZIAŁ IV.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 1. Wysokość stawek bazowych czynszu za lokale mieszkalne ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- 1) stawka bazowa czynszu dla lokali położonych na terenie wiejskim ulega obniżeniu o 10%,
- 2) ze względu na położenie lokalu w budynku, stawka bazowa czynszu:
 - a) w budynkach jednorodzinnych – ulega podwyższeniu o 30%,
 - b) położenie lokalu w budynku wielorodzinnym na czwartym piętrze lub wyższej kondygnacji – ulega obniżeniu o 10%,
- 3) ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa czynszu :
 - a) ze względu na samodzielność, gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, tj. z kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju – ulega obniżeniu o 10%,

- b) gdy w.c. użytkowane indywidualnie lub wspólnie znajduje się poza lokalem, na klatce schodowej, korytarzu – ulega obniżeniu o 10%;
- c) gdy w.c. znajduje się poza budynkiem, ulega obniżeniu o 20%;
- 4) ze względu na wyposażenie w media lokale posiadające ogrzewania gazowe - ulega podwyższeniu o 20%;
- 5) ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawka bazowa czynszu:
 - a) przy stanie technicznym bardzo dobrym - ulega podwyższeniu o 30%;
 - b) przy stanie technicznym dobrym - ulega podwyższeniu o 25%;
 - c) przy stanie technicznym średnim - nie ulega zmianie;
 - d) przy stanie technicznym złym - ulega obniżeniu o 20%;
- 6) ustala się następujące kryteria oceny stanu technicznego budynków, o którym mowa w pkt 5:

STAN TECHNICZNY BUDYNKU	KRYTERIUM OCENY
BARDZO DOBRY	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%.
DOBRY	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%.
ŚREDNI	Budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
ZŁY	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%

Tabela nr 2. Ocena stanu technicznego budynku

3. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

4. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w § 6 nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

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

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

3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

4. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu, nie dotyczy to jednak zmiany systemu ogrzewania.

5. W przypadku gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy Maszewo dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, następuje zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu na okres do 24 miesięcy. Jednocześnie po upływie okresu zwolnienia czynsz ulega obniżeniu o 50% do dnia 31 grudnia 2025 r. Powyższe nie dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.

6. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

7. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Burmistrz.

§ 8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych.

§ 9. 1. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela następuje na wniosek Zarządcy.

ROZDZIAŁ V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 10.1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy zarządza Zakład Komunalny w Maszewie.

2. Zarządca jest szczególnie zobowiązany do:

- 1) prawidłowego używania przedmiotu administrowania zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) utrzymywania przedmiotu administrowania w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu administrowania, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania;
- 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym i użytkowym zasobem Gminy uchwalonych przez Radę;
- 4) ubezpieczenia budynków będących przedmiotem administrowania na własny koszt a także zawarcia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone z winy administrującego osobom trzecim;
- 5) ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe z jego winy w przedmiocie administrowania;
- 6) współpracowania z właściwymi przedmiotowo komórkami organizacyjnymi Urzędu Miejskiego w Maszewie w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami i ewidencji ludności.

3. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ VI.

ODSZKODOWANIE ZA ZAJMOWANIE LOKALU BEZ TYTUŁU PRAWNEGO

§ 11. Zasady ustalania wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz określenie sposobu spłaty zaległości czynszowych przez osoby, które ten tytuł utraciły z powodu zaległości:

- 1) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia,
- 2) osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym,
- 3) osoby, które posiadają zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych, zgodnie z uchwałą Nr XXXII/291/2010 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 29 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania innych ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskazania organu lub osób uprawnionych do udzielania ulg, mogą ubiegać się o jego umorzenie lub rozłożenie na raty.

ROZDZIAŁ VII.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 12.1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
- 2) wpływ z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki wskazane w budżecie Gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki zewnętrzne pochodzące z:

- 1) funduszy Unii Europejskiej,
- 2) dotacji, kredytów, pożyczek.

ROZDZIAŁ VIII.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 13. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady.

2. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

3. Przewidywana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Maszewo w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość	7	7	7	6	6

Tabela nr 3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

ROZDZIAŁ IX. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 14. 1. Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu, z uwzględnieniem kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 4

Lp.	ZAKRES	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji	90 000	95 000	100 000	110 000	120 000
2	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	90 000	100 000	110 000	120 000	130 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	55 000	60 000	65 000	70 000	75 000
4	Wydatki inwestycyjne	80 000	90 000	100 000	110 000	120 000
	Ogółem: 1 890 000	315 000	345 000	375 000	410 000	445 000

Tabela nr 4. Analiza wydatków w poszczególnych latach

2. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie bieżących wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

3. W skład wydatków związanych z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją wchodzi:

- 1) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych;
- 2) koszty przeglądów i kontroli okresowych (przeglądy kominiarskie, budowlane roczne, energetyczne, gazowe);
- 3) koszty administracyjne;
- 4) utrzymanie porządku w częściach wspólnych;
- 5) ubezpieczenie budynków.

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

§ 15. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 16.1. Wprowadza się działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób;
- 2) dokonywanie zmiany lokali zadłużonych na mniejsze;
- 3) dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większych na samodzielne mniejsze;
- 4) skuteczne egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 5) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 6) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali;

2. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie przekształcenia budynków na potrzeby mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PLANOWANYCH REMONTÓW I MODERNIZACJI**I. NA TERENIE MIASTA MASZEWA**

Lp.	ADRES BUDUNKU	ZAKRES ROBÓT
4.	Maszewo, ul. Szkolna 10	Remont pomieszczenia WC i łazienki Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
5.	Maszewo, ul. Kamienna 17	Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
6.	Maszewo ul. Nowogardzka 23	Naprawa dachu krytego papą i tynkowanie kominów Naprawa elewacji Budynku i pomalowanie farbami akryl
7.	Maszewo ul. Nowogardzka 31	Wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych budynku Remont klatki schodowej
8.	Maszewo, ul. Polna 4	Wymiana stolarki okiennej w klatce schodowej Wymiana stolarki drzwiowej w klatce schodowej Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
9.	Maszewo, Plac Wolności 1	Naprawa pokrycia dachu Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
10.	Maszewo ul. Spacerowa 2	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wymiana stolarki drzwiowej
11.	Maszewo, ul. 1-go Maja 20	Częściowa wymiana c.o. i osprzętu Wymiana stolarki okiennej w budynku Wymiana stolarki drzwiowej w budynku Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
12.	Maszewo ul. Świetlińskiego 30	Wymiana pokrycia dachu Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
13.	Maszewo ul. Świetlińskiego 10	Wymiana pokrycia z dachu z przemurowaniem kominów Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
14.	Maszewo ul. Świetlińskiego 6	Konserwacja lub wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej Docieplenie ścian zewnętrznych budynku

15.	Maszewo ul. Świetlińskiego 5	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wymiana bram wejściowych – 2 szt.
16.	Maszewo ul. Sportowa 15	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatce schodowej Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych
17.	Maszewo, ul. Sportowa 8	Krycie dachu papą termozgrzewalną Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
18.	Maszewo, ul. Sportowa 5	Wymiana pokrycia z papy termozgrzewalnej Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatce schodowej Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
19.	Maszewo, ul. Sportowa 3	Wzmocnienie stropu nad I piętrem Wykonanie oświetlenia w klatce schodowej Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
20.	Maszewo, ul. Sportowa 2	Wzmocnienie stropu nad I piętrem Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
21.	Maszewo, ul. Kościuszki 25	Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Wykonanie odwodnienia z wód opadowych i ułożenie kostki brukowej Remont elewacji budynku
22.	Maszewo, ul. Kościuszki 24	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wymiana stolarki drzwiowej w klatce schodowej Remont klatki schodowej
23.	Maszewo, ul. Kościuszki 6	Wymiana pokrycia dachu krytego dachówką z wymianą obróbek blacharskich i przemurowaniem kominów
24.	Maszewo, ul. Kościuszki 4	Wymiana stolarki drzwiowej w klatce schodowej Wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnej
25.	Maszewo, ul. Kościuszki 5	Wymiana stolarki drzwiowej w klatce schodowej Wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnej
26.	Maszewo, ul. Obodrytów 7	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych
27.	Maszewo, ul. Obodrytów 1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatce schodowej Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
28.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 54	Remont dachu z przemurowaniem kominów Docieplenie ścian zewnętrznych budynku

29.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 52	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych
30.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 51	Wymiana bramy w podwórku i ułożenie kostki brukowej
31.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 47	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wykonanie bramy wejściowej na podwórk
32.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 46	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wymiana stolarki drzwiowej do piwnicy Wykonanie odwodnienia podwórka i ułożenie kostki brukowej
33.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 45	Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
34.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 43	Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
35.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 15	Wymiana stolarki okiennej w klatce schodowej Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
36.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 10	Wymiana rynien i rur spustowych z blachy ocynk Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
37.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 8	Wymiana centralnego ogrzewania w budynku Wymiana stolarki okiennej Wymiana instalacji elektrycznej w budynku Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
38.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 6	Wymiana bramy wjazdowej 2 szt. Wymiana instalacji kanalizacyjnej w bramie i ułożenie kostki brukowej Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
39.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 4	Remont klatki schodowej
40.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 3	Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
41.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 2	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
42.	Maszewo ul. Wojska Polskiego 1	Wykonanie odwodnienia podwórka z ułożeniem kostki brukowej Docieplenie ścian zewnętrznych budynku

43.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 46a	Wymiana dachu krytego papą
44.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 46	Wymiana stolarki drzwiowej 2 szt. Wymiana stolarki okiennej 2 szt. Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
45.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 44a	Krycie dachu papą termozgrzewalną z wymianą obróbek blacharskich z przemurowaniem kominów ponad dachem Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
46.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 41	Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
47.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 28	Remont klatki schodowej Wymiana stolarki okiennej w klatce schodowej 3 szt.
48.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 22	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych
49.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 2	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wymiana instalacji elektrycznej w klatce schodowej Częściowa wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej Remont klatki schodowej o korytarzy piwnicznych Wymiana bramy wjazdowej w klatce schodowej 2 szt.
50.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 1	Wymiana stolarki okiennej w klatce schodowej Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych Docieplenie ścian zewnętrznych
51.	Maszewo ul. Jedności Narodowej 3	Docieplenie ścian zewnętrznych Odwodnienie i utwardzenie podwórka
52.	Maszewo ul. Nowogardzka 23	Wymiana rynien i rur spustowych Naprawa i malowanie elewacji budynku

II. NA WSIACH NA TERENIE GMINY

Lp.	ADRES BUDYNKU	ZAKRES ROBÓT
3.	Bęczno 6	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
4.	Maciejewo 15	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku

6.	Maciejewo 13	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
8.	Rożnowo 13	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
9.	Korytowo 24	Wymiana pokrycia dachu krytego dachówką z wymianą obróbek blacharskich i przemurowanie kominów ponad dachem Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
10.	Korytowo 12	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
11.	Korytowo 2	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wymiana pokrycia dachu krytego dachówką
12.	Wisławie 15	Wybudowanie szamba na nieczystości płynne Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wykonanie schodów betonowych- wejścia do budynku
13.	Wisławie 16	Wybudowanie szamba na nieczystości płynne Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wykonanie schodów betonowych – wejścia do budynku Remont klatki schodowej i korytarzy piwnicznych
14.	Jenikowo 16	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
15.	Sokolniki 5	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
16.	Pogrzymie 19	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
17.	Tarnowo 8	Wymiana pokrycia dachu z przemurowaniem kominów ponad dachem Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
18.	Tarnowo 6	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
20.	Bielice 16a	Wymiana pokrycia z dachówki, obróbek blacharskich z przemurowaniem kominów ponad dachem Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
21.	Radzanek 37	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Wymiana pokrycia dachu krytego papą
22.	Radzanek 32	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
23.	Radzanek 11	Wybudowanie szamba, Docieplenie ścian zewnętrznych budynku

UZASADNIENIE

Stosownie do zapisów art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹ rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi dokument wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Rada Miejska w Maszewie na sesji w dniu 22 grudnia 2020 r. podjęła uchwałę Nr XXV/168/2020 w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021-2025. Wojewoda Zachodniopomorski w ramach czynności nadzorczych pismem znak: P-1.4131.4.2021.KN z dnia 11 stycznia 2021 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności ww. uchwały. Wojewoda analizując kwestionowaną uchwałę stwierdził, że nie zawiera ona wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto, zastrzeżenia organu nadzoru budził także zapis § 8 ust. 1 programu zgodnie z którym podwyższenie czynszu, może być dokonywane przez Burmistrza, nie częściej niż jeden raz w roku. Dodatkowo, zapis § 6 ust. 2 programu nie uwzględnia wszystkich czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu za 1 m² pow. użytkowej lokalu wskazanych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Burmistrz Maszewa w dniu 14 stycznia 2021 r. wystosował pismo do Wojewody Zachodniopomorskiego o wstrzymanie postępowania nadzorczego, deklarując że na najbliższej sesji Rady Miejskiej w Maszewie będzie rozpatrywany projekt uchwały w sprawie uchylenia wadliwej uchwały.

Niniejszy projekt uchwały uchyla kwestionowaną uchwałę, a zapisy Programu zawierają wszystkie elementy wymagane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wobec powyższego wnosi się o podjęcie niniejszej uchwały.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr Adam Rojek

¹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611)