

PROJEKT

UCHWAŁA Nr

Rady Gminy Stężycza
z dnia listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężycza na lata 2018 - 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. t.j. z 2017 r. poz. 1875) oraz 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. t.j. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy Stężycza uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężycza na lata 2018 - 2022 w brzmieniu jak w załączniku stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycza.

§ 3

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

Przewodniczący
Rady Gminy Stężycza

Stefan Literski

Sprowadza pod rygorem
Dorota Piotrowska
radca prawny

UZASADNIENIE

W związku z zapisem określonym w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. t.j. z 2016 r. poz. 1875) Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały Nr XVII/202/2012 z dnia 4 grudnia 2012r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężyca na lata 2013-2017 Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia w/w programu na kolejny okres tj. na lata 2018 – 2022.



WÓJT
Tomasz Brzoskowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2018-2022

Ilekoć w załączniku do uchwały jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. j.t. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stężycy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy.
2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 36 lokali mieszkalnych w 11 budynkach, z czego:
 - 1) 12 mieszkań związanych ze stosunkiem pracy znajduje się w 3 budynkach (2 budynki z ośrodkami zdrowia t.j. w Szymbarku i w Kamienicy Szlacheckiej, 1 budynek przy ZKiW w Stężycy)
 - 2) 22 mieszkania do wynajmu na czas nieoznaczony znajduje się w 8 budynkach,
 - 3) 2 lokale socjalne położone w budynku przy ul. J. III Sobieskiego 13 w Stężycy.
3. Zmiany, które zaistniały w okresie ostatnich 5 lat, dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu gminy to:
 - 1) Sprzedano najemcom lokali 7 mieszkań położonych w 2 budynkach (w Łączynie i w Starych Czaplach).
 - 2) Adaptowano pomieszczenie na lokal socjalny w budynku w Stężycy, ul. J. III Sobieskiego 13.
 - 3) Przekazano do dyspozycji dyrektora ZKiW w Klukowej Hucie lokal mieszkalny na cele oświatowe tejże szkoły.

§ 2

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

1. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący mieszkaniowy zasób gminy.
2. Posiadane w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o obniżonym standardzie, po opróżnieniu przez dotychczasowego najemcę, mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.
3. Liczba mieszkań może zostać zwiększona o lokale, które mogą powstać w budynkach byłych szkół. Planuje się utworzenie dwóch lokali mieszkalnych w budynku starej szkoły w Gołubiu.

§ 3

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

W okresie od 2018-2022 roku planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynków oraz ich wygląd zewnętrzny. Spośród istniejących budynków z lokalami mieszkalnymi budynki położone w Kamienicy Szlacheckiej przy ul. Długiej 11 oraz w Stężycy przy ul. Jana III Sobieskiego 13, ze względu na zły stan techniczny planuje się ich wyburzenie. Liczba mieszkań nie ulegnie zmianie gdyż planuje się utworzenie lokali zamiennych w budynku przy ul. Długiej 22 w Kamienicy Szlacheckiej oraz w budynku przy ul. Jana III Sobieskiego 15a w Stężycy. W miejsce wyburzonego budynku przy ul. Jana III Sobieskiego w Stężycy powstanie nowy lecz z inną funkcją użytkową.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4

Analiza potrzeb remontowych budynków

L.p.	Miejscowość	Ulica i nr budynku	Zakres remontowy budynków
1.	Stężycza	Jana III Sobieskiego 13	- ze względu na zły stan techniczny planuje się wyburzenie budynku oraz budowę nowego z przeznaczeniem na Bibliotekę Publiczną
2.	Stężycza	Jana III Sobieskiego 15a	- adaptacja budynku na lokale zamienne dla najemców budynku przy ul. J. Sobieskiego 13.
2.	Gołubie	Sambora II 17	- remont elewacji budynku - wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej - remont klatki schodowej
3.	Szybark	Długa 25	- wymiana drzwi zewnętrznych oraz remont klatki schodowej - wymiana drewnianej stolarki okiennej
4.	Szybark	Długa 31	- malowanie klatki schodowej
4.	Sikorzyno	36	- wymiana pozostałej stolarki okiennej
5.	Kamienica Szlachecka	Długa 11	- ze względu na zły stan techniczny budynku oraz potrzebę zwiększenia terenu pod budowę hali sportowej, planuje się wyburzenie budynku.
6.	Kamienica Szlachecka	Długa 13	- wymiana pokrycia dachu
7.	Kamienica Szlachecka	Długa 22	- wykonanie lokali zamiennych dla najemców budynku przy ul. Długiej 11
8.	Łączyńno	4	-wymiana pokrycia dachu (azbest) - remont elewacji

§ 5

Plan remontów zasobu z podziałem na kolejne lata

1. W 2018 roku
 - remonty klatek schodowych oraz wymiana stolarki okiennej i remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.
 - utworzenie lokalu mieszkalnego M-2 w starej szkole w Gołubiu.
2. W 2019 roku
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.

- utworzenie zamiennych lokali mieszkalnych w budynkach: przy ul. J. III Sobieskiego 15a w Stężycy i przy ul. Długiej 22 w Kamienicy Szlacheckiej (inwestycje)
3. W 2020 roku
 - wymiana stolarki okiennej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.
 - wymiana pokrycia dachu na budynku przy ul. Długiej 13 w Kamienicy Szlacheckiej.
 4. W 2021 roku
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.
 - utworzenie lokalu mieszkalnego M-1 w starej szkole w Gołubiu.
 5. W 2022 roku
 - wymiana stolarki okiennej oraz dalsze remonty ogólnobudowlane w ramach posiadanych środków.

Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych

Rozdział III **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6 **Sprzedaż mieszkań komunalnych**

1. Gmina w chwili obecnej nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. W przypadku sprzedaży budynku mieszkalnego, pierwszeństwo w nabywaniu lokalu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

Rozdział IV **Zasady polityki czynszowej**

§ 7 **Podwyższanie stawki czynszu**

1. Wskaźnikiem decydującym o wysokości czynszu jest wartość odtworzeniowa lokalu, która dla Województwa Pomorskiego została na okres od 1 stycznia 2017r. do 30 czerwca 2017r. określona w kwocie 4.059,00 zł/m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
2. Zgodnie z ustawą ustalenie wysokości czynszu powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym zobowiązuje właściciela do uzasadnienia podwyżki i sporządzenia kalkulacji. Z powyższego wynika, że wzrost stawki miesięcznej czynszu do poziomu 10,15 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu może nastąpić bez uzasadnienia. W chwili obecnej w zasobie mieszkaniowym gminy Stężycza obowiązuje maksymalna stawka 4,68 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Stawka czynszu będzie podwyższana nie częściej niż co 12 m-cy na zasadach określonych w § 8 i 9 niniejszego programu.

§ 8

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Stężyca ustalane są przez Wójta Gminy Stężyca w drodze zarządzenia z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
2. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki za lokal w zasobie mieszkaniowym gminy. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.

§ 9

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu

1. Stawka czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega podwyższeniu lub obniżeniu.
 - 1) Stawka ulega obniżeniu gdy:
 - a) lokal nie posiada kuchni lub łazienki – 5%
 - b) lokal nie posiada bieżącej wody lub kanalizacji – 5%
 - 2) Stawka ulega podwyższeniu gdy:
 - a) lokal posiada ogrzewanie z sieci lub kotłowni lokalnej + 10% (za kotłownię lokalną uważa się pomieszczenie, w którym znajduje się kocioł c.o., i które jest położone poza lokalem mieszkalnym, również gdy obsługiwana jest przez najemcę dla własnych potrzeb).
 - b) lokal posiada ciepłą wodę użytkową z sieci lub kotłowni lokalnej + 10%
2. Stawka czynszu ze względu na stan techniczny budynku może zostać obniżona o 5% w przypadku gdy budynek został wybudowany przed 1945 rokiem i nie wykonano w nim remontu kapitalnego.
3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich:
 - 1) obniżek nie może przekroczyć 10% wartości stawki bazowej,
 - 2) zwyżek nie może przekroczyć 20% wartości stawki bazowej.

§ 10

Zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.
2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakt uzasadniający podwyżkę.

§ 11

Zaległości czynszowe

Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

Rozdział V
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład
mieszkaniowego zasobu gminy

§12
Zarządzanie zasobem

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt, za pośrednictwem odpowiedzialnego pracownika.

Rozdział VI
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 13
Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy. Wydatki ponoszone na utrzymanie i remonty budynków zasobu mieszkaniowego gminy są jednak uzależnione od czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, które są dochodem budżetu gminy.
2. Przychody czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych w 2017 r. wyliczono na kwotę 86.171,28 zł.
3. Ponadto najemcy mieszkaniowego zasobu gminy oprócz czynszu do Urzędu Gminy Stężycy są zobowiązani (w zależności od standardu mieszkania i jego położenia) uiszczać opłaty niezależne od właściciela tj. opłatę za dostawę do lokalu energii cieplnej, ciepłej wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciekłych. Kwota tych wpływów zależy od ponoszonych przez Urząd Gminy kosztów zakupu opału i w/w usług. Wpływy z opłat są zależne od ponoszonych kosztów i w 2017 roku wynoszą 45.859,00 zł.

Rozdział VII
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji,
koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków

§ 14
Plan wydatków na mieszkaniowy zasób gminy na lata 2018 -2022

Wyszczególnienie rodzaju wydatków		Projekt wydatków w zł na lata 2018-2022				
		2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem na dany rok		105.000	114.000	168.000	127.000	131.000
w tym:						
1	Zakup materiałów i wyposażenia	30.000	32.000	34.000	36.000	38.000
2	Zakup usług remontowych	25.000	30.000	80.000	35.000	35.000
3	Zakup usług pozostałych	50.000	52.000	54.000	56.000	58.000

Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2018-2022 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

Rozdział VIII
**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 15
Zamiany lokali mieszkalnych**

Umożliwia się zamianę lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do możliwości finansowych najemców.

**§ 16
Skuteczniejsze wykorzystanie lokali związanych ze stosunkiem pracy**

W przypadku opróżnienia lokalu związanego ze stosunkiem pracy i braku wniosku o przyznanie lokalu osobie, która byłaby związana stosunkiem pracy w służbie zdrowia lub w jednostce organizacyjnej Gminy, umożliwia się najem innej osobie, która posiada dochody umożliwiające opłacanie czynszu. Umowa wówczas zostanie zawarta na okres 3 lat z możliwością przedłużania okresu zawartej umowy.