

**UCHWAŁA NR XL/315/2018
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 24 kwietnia 2018 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1875 z późn. zm.¹⁾) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz.1610 z późn. zm.²⁾)

**Rada Gminy Sulęczyno
uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęczyno na lata 2018-2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej w Sulęczynie.

Przewodniczący Rady Gminy
Sulęczyno

Kazimierz GLINIECKI

¹⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U.z 2017 roku, poz.2232 oraz z 2018 roku, poz.130

²⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U.z 2017 roku, poz.1442 i poz.1529 oraz z 2018 roku, poz.374

Załącznik do uchwały Nr XL/315/2018
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 24 kwietnia 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SULĘCZYNO NA LATA 2018 – 2022

Ilekróć w załączniku do uchwały jest mowa o 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 roku, poz.1610 z późn. zm.)*

Rozdział 1.

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

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego:

- 1) mieszkaniowy zasób Gminy Sulęczyno, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy,
- 2) aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 16 lokali mieszkalnych, w 7 budynkach, z czego:
 - a) 3 lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy znajdują się w 2 budynkach (Sulęczyno - budynek mieszkalny przy ośrodku zdrowia i przy ul. Promyka tzw. „Dom Nauczyciela”),
 - b) 12 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony znajduje się w 5 budynkach (Sulęczyno - budynki: biblioteki, szkoły podstawowej przy ul. Stefana Żeromskiego, ul. Aleja Wojska Polskiego tzw. „Agronomówka”, ul. Promyka tzw. „Dom Nauczyciela”, Podjazzy - budynek szkoły podstawowej),
 - c) 1 lokal socjalny znajduje się w budynku przedszkola w Węsiarach.

2. Zmiany, które zaistniały w okresie ostatnich 5 lat, dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu gminy to:

- 1) 3 lokale mieszkalne przekazano na cele oświatowe - po 1 do dyspozycji dyrektorów Szkoły Podstawowej w Borku Kamiennym, Przedszkola Samorządowego w Sulęczynie, Szkoły Podstawowej w Węsiarach.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

W związku z planowaną sprzedażą dwóch budynków mieszkalnych wielolokalowych prognozuje się zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy o sześć lokali mieszkalnych. Ponadto ze względu na zły stan techniczny budynku przedszkola w Węsiarach planuje się jego wyłączenie z zasobu mieszkaniowego i przeniesienie obecnego najemcy do innego lokalu. Poza tym w związku z reformą systemu oświaty i potrzebą przeznaczenia dodatkowych pomieszczeń na sale lekcyjne, planuje się przekazanie lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku szkoły podstawowej w Podjazach do dyspozycji dyrektora placówki.

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

W latach 2018-2022 planuje się poprawić stan techniczny budynków oraz ich wygląd zewnętrzny. Natomiast budynek mieszkalny przy ośrodku zdrowia w Sulęczynie wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego planuje się przeznaczyć na inne cele niemieszkalne.

Rozdział 2.

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

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulęczyno z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w następującym zakresie:

Nazwa zadania	Lata 2018 - 2022				
	2018	2019	2020	2021	2022
Remont klatki schodowej /położenie płytek na schodach/	X	-	-	-	-
Remont dachu /naprawa orywnowania i kominów/	-	X	-	-	X
Odnowa i naprawa elewacji budynku	-	-	X		-
Malowanie klatki schodowej	-	-	-	X	-

3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Gmina planuje sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach położonych w Sulęcynie, przy ul. Aleja Wojska Polskiego 1 i ul. Promyka 1 oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem Przedszkola Samorządowego w Węsiorach.

2. W razie przystąpienia do sprzedaży lokali mieszkalnych, pierwszeństwo w ich nabywaniu przysługuje dotychczasowym najemcom lokali, o ile umowy najmu zostały z nimi zawarte na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje wówczas w trybie bezprzetargowym. Natomiast w razie umowy najmu zawartej na czas oznaczony sprzedaż lokalu mieszkalnego odbywa się w trybie przetargowym.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się dwa rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłaty za dostawy do lokali energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

4. Ustalenie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

5. Stawka czynszu ustalana będzie nie częściej niż co 12 m-cy, wg zasad określonych w art. 7 i art. 9 ustawy, z jednoczesnym uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali:

1) wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje

a) stawka ulega obniżeniu:

- za brak łazienki - 10 %,
- za brak wc - 7 %,
- za wspólne wc - 5 %,
- za wspólną łazienkę - 5%,

b) stawka ulega podwyższeniu:

- za wyposażenie lokalu w instalację CO i ciepłej wody + 12%,

- za wyposażenie lokalu w instalację CO + 10%,
- za wyposażenie lokalu w instalację ogrzewania etażowego + 8%,
- za przyłączenie lokalu do oczyszczalni ścieków +10%,

2) stan techniczny budynku - stawka czynszu może zostać obniżona o 5 % ze względu na zły stan techniczny budynku.

W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową podlegają one zsumowaniu.

6. Do chwili wejścia w życie niniejszej uchwały obowiązuje uchwała nr XXI/187/2013 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęcyno na lata 2013-2017 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 roku, poz.1938), zmieniona uchwałą nr XXIII/182/2016 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 16 listopada 2016 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 roku, poz.4468).

7. Stawka czynszu na lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt, za pośrednictwem odpowiedzialnych pracowników.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy. Wydatki ponoszone na utrzymanie i remont budynków zasobu mieszkaniowego gminy są uzależnione między innymi od wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków 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

1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Sulęcyno wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie. Ich wysokość zawiera poniższa tabela:

<i>Planowane wydatki w tys. zł</i>	<i>Lata 2018 - 2022</i>				
	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
Bieżąca eksploatacja	7	8	5	5	5
Remonty i modernizacja budynków/lokali	10	12	25	8	5
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

**do kosztów bieżących eksploatacji zaliczamy przeglądy techniczne budynków, ubezpieczenia, czyszczenie przewodów kominowych, oświetlenie na klatkach schodowych.*

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W przypadku opróżnienia lokalu w budynku szkoły lub w budynku przy ośrodku zdrowia i braku nowej osoby uprawnionej do lokalu (związanej ze stosunkiem pracy), umożliwia się najem osobie, która posiada dochody umożliwiające opłacenie czynszu wraz z opłatami niezależnymi od właściciela. Umowa wówczas zostanie zawarta na czas oznaczony.

2. W celu korzystniejszego najmu użytkowanych obecnie mieszkań o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² umożliwia się Wójtowi Gminy zwiększenie stawki czynszowej do 150% obowiązującej stawki.

Stawkę można zwiększyć tylko wówczas, gdy występuje przekroczenie co najmniej o 30% normatywnej powierzchni użytkowej w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, zgodnie z art.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 roku, poz.180).

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XL/315/2018 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 24 kwietnia 2018 roku w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęcyno na lata 2018-2022

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwala na okres co najmniej pięciu kolejnych lat wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania Uchwały nr XXI/187/2013 Rada Gminy Sulęcyno z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęcyno na lata 2013-2017 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 roku, poz.1938), zmienioną Uchwałą nr XXIII/182/2016 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 16 listopada 2016 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 roku, poz.4468) należy uchwalić w/w program na kolejny okres.