

**UCHWAŁA NR XXXVII/233/2021
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 5 sierpnia 2021 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.713 i 1378, z 2021 roku, poz.130) 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 2021 roku, poz.611, z 2021 roku, poz.11 i 1243)

Rada Gminy Sulęczyno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęczyno na lata 2021-2025 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 Gminy Sulęczyno.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Gliniński
Kazimierz Gliniecki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SULĘCZYNO NA LATA 2021-2025

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 (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz.611, z 2021 r., poz.11 i 1243)

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

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 9 lokali mieszkalnych, w 4 budynkach, z czego:
 - a) 8 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony znajduje się w 4 budynkach (Sulęczyno - budynki: biblioteki, szkoły podstawowej przy ul. Stefana Żeromskiego, budynek mieszkalny przy ośrodku zdrowia, Węsiory: budynek byłego przedszkola),
 - b) 1 lokal w ramach najmu socjalnego znajduje się w budynku byłego przedszkola w Węsiorach.

2. Zmiany, które zaistniały w okresie ostatnich 4 lat, dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu gminy to:

- 1) 1 lokal mieszkalny przekazano na cele oświatowe - do dyspozycji dyrektora Szkoły Podstawowej w Podjazach (Podjazzy – budynek szkoły podstawowej),
- 2) 6 lokali mieszkalnych sprzedano, w tym 5 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców i 1 w drodze przetargu nieograniczonego (Sulęczyno – budynek mieszkalny przy ul. Promyka tzw. „Dom Nauczyciela” i budynek mieszkalny przy ul. Aleja Wojska Polskiego tzw. „Agronomówka”).

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

W związku z planowaną sprzedażą budynku byłego przedszkola w Węsiorach prognozuje się zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto ze względu na zły stan techniczny budynku mieszkalnego przy ośrodku zdrowia w Sulęczynie planuje się jego wyłączenie z zasobu mieszkaniowego i przeznaczenie go na inne cele niemieszkalne.

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny
1	Sulęczyno /budynek biblioteki/ ul. Stefana Żeromskiego 12 - lokal mieszkalny	dobry
2	Sulęczyno /budynek szkoły podstawowej/ ul. Stefana Żeromskiego 16 - lokal mieszkalny nr 1 - lokal mieszkalny nr 2 - lokal mieszkalny nr 3 - lokal mieszkalny nr 4	dobry
3	Sulęczyno /budynek przy ośrodku zdrowia/	zły /przeznaczenie na inne cele

	ul. Kaszubska 22 - lokal mieszkalny nr 1 - lokal mieszkalny nr 2	niemieszkalne/
4	Węsiory /budynek byłego przedszkola/ ul. Kościelna 17 - lokal mieszkalny - lokal w ramach najmu socjalnego	zły /planowana sprzedaż/

W latach 2021-2025 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów budynków w celu poprawy ich stanu technicznego oraz wyglądu zewnętrznego i utrzymania ich na poziomie dobrym.

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 Sulęcyno 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 2021 - 2025				
	2021	2022	2023	2024	2025
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 nieruchomości zabudowanej budynkiem byłego Przedszkola Samorządowego w Węsiorach, w którym znajdują się lokale mieszkalne.

2. Przy sprzedaży nieruchomości, w związku z zawarciem umowy najmu na czas określony i planowanym przeniesieniem najemcy do lokalu komunalnego w Sulęcynie, sprzedaż odbywać się będzie 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 w ramach najmu socjalnego.

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

3. 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 lokal:

- 1) położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal,

- a) w miejscowości Sulęczyno – 100%,
 - b) w pozostałych miejscowościach Gminy – 95%,
- 2) 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 instalacją 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%,
- 3) 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.

4. Stawka czynszu na lokal w ramach najmu socjalnego 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 zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy 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. Źródłem 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 kosztów w kolejnych latach, 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 koszty inwestycyjne

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

Planowane zadania	Planowane koszty w tys. zł. w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżąca eksploatacja	7,5	8	8	8	9
Remonty i modernizacja	-	10	15	12	8

budynków/lokali					
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-

**do wydatków 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 racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) **niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) **planowaną sprzedaż lokali**

1. Wśród innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wymienić należy:

- 1) realizację bieżących remontów,
- 2) zamianę lokali związaną z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali, zgodnie z przepisami ustawy,
- 3) sprzedaż budynku będącego w zasobie mieszkaniowym ze względu na zły stan techniczny.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXVII/233/2021 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 5 sierpnia 2021 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęczyño na lata 2021-2025

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 uchwała na okres co najmniej pięciu kolejnych lat wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Podjęcie przedmiotowej uchwały następuje w związku ze zmianami w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz.611, z 2021 roku, poz.11 i 1243)* i stanie gminnego zasobu mieszkaniowego wynikającego ze sprzedaży lokal lub przeznaczenia ich na inne cele niemieszkalne.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Gliniecki
Kazimierz Gliniecki