

**UCHWAŁA NR XVII/142/20
RADY GMINY GŁÓWCZYCE**

z dnia 30 stycznia 2020 r.

w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głównyzyce na lata 2020-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i poz. 1309)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głównyzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kwiatkowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Główczyce na lata 2020-2025

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Główczyce opracowany został stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

§ 2

Celem wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Główczyce na lata 2020-2025 jest określenie zasad racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb Gminy Główczyce.

§ 3

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także wydatki inwestycyjne;
- 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.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Główczyce w poszczególnych latach

§ 4

1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Główczyce tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, które stanowią własność i współwłasność Gminy Główczyce. Są to budynki o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

2. Aktualny stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 1. Gmina Główczyce w latach objętych programem nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych. Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez najmowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców. Aktualnie Gmina posiada 41 lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1

Zestawienie ilości lokali w zależności od ich lokalizacji i rodzaju

Miejscowość	Ilość lokali będących własnością Gminy	Rodzaj lokalu
Cecenowo	2	Komunalny
Dochowo	4	Komunalny
Żoruchowo	2	Komunalny
Drzezewo	2	Komunalny
Izbica	7	Komunalny
Górzyno	1	Komunalny
Główczyce	6	Komunalny
Pobłocie	3	Komunalny
Stowięcino	2	Komunalny
Szczypkowice	5	Komunalny
Wykosowo	4	Komunalny
Zgierz	1	Komunalny
Zgojewo	1	Komunalny
Żelkowo	1	Komunalny
Razem	41	

§ 5

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Lp.	Rok	Łączna ilość lokali mieszkalnych
1	2020	41
2	2021	40
3	2022	39
4	2023	38
5	2024	37
6	2025	36

§ 6

Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach

Lp	Adres budynku	Tytuł prawny	Pow. Użytk. M2	Stan techniczny lokali w poszczególnych latach					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Dochowo 3 - lokal nr 1 - lokal nr 3 - lokal nr 4	Własność Gminy	66,27 66,27 66,27	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
2	Dochowo 4 - lokal nr 3	Własność Gminy	65,80	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
3	Drzeżewo 22 - lokal nr 1 - lokal nr 4	Własność Gminy	60,04 54,60	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
4	Pobłocie 31 - lokal nr 1 - lokal nr 2 - lokal nr 6	Własność Gminy	74,45 45,70 56,67	Dost.	Dost.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5	Izbica 38 - lokal nr 1 - lokal nr 2 - lokal nr 3 - lokal nr 4 - lokal nr 5 - lokal nr 6 - lokal nr 7	Własność Gminy	21,00 35,00 27,09 24,50 44,02 40,00 42,00	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
6	Wykosowo 32 - lokal nr 1 - lokal nr 2 - lokal nr 4 - lokal nr 5	Własność Gminy	63,05 54,32 45,75 54,10	Niedost.	Niedost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
7	Zgojewo 16	Własność Gminy	49,10	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
8	Szczypkowice 18 - lokal nr 2	Własność Gminy	54,90	Niedost.	Niedost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
9	Szczypkowice 35 - lokal nr 1	Własność Gminy	45,59	Niedost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
10	Szczypkowice 27 - lokal nr 4	Własność Gminy	39,10	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
11	Szczypkowice 28 - lokal nr 1	Własność Gminy	41,00	Niedost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.

	- lokal nr 2		41,00						
12	Stowięcino 37 -lokal nr 1 - lokal nr 2	Własność Gminy	44,38 61,28	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	dobry
13	Cecenowo 13b	Własność Gminy	167,51	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
14	Cecenowo 30 - lokal nr 1	Własność Gminy	35,60	Niedost.	Niedost.	Niedost.	Dost.	Dost.	Dost.
15	Gorzyno 7 -lokal nr 2	Własność Gminy	101,32	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
16	Zgierz 16	Własność Gminy	75,68	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
17	Żoruchowo 1 - lokal nr 13	Własność Gminy	54,05	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
18	Żoruchowo 13 - lokal nr 2	Własność Gminy	40,95	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
19	Żelkowo 34 -lokal nr 3	Własność Gminy	37,00	Niedost.	Niedost.	Niedost.	Dost.	Dost.	Dost.
20	Główczyce ul. Skórzyńska 5	Własność Gminy	110,86	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
21	Główczyce ul. Dworcowa 17 - lokal nr 4	Własność Gminy	42,38	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.
22	Główczyce ul.Mickiewicz a11 - lokal nr 1 - lokal nr 2 - lokal nr 3	Własność Gminy	54,84 37,28 125,23	Dost.	Dost.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
23	Główczyce ul Słupska 9	Własność Gminy	37,00	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.	Dost.

Oznaczenie:

- dobry stan – lokal nie wymaga napraw
- dostateczny – lokal wymaga wykonania prac remontowych, np. wymiany pokrycia dachowego, naprawy uszkodzeń, otynkowania
- niedostateczny – lokal wymaga kapitalnego remontu.

3. Wszystkie lokale podłączone są do sieci elektrycznej, wodociągowej, do kanalizacyjnej miejscowości Główczyce, Szczypkowice, Stowięcino, Wykosowo, Dochowo. Lokale zasilane są instalacją centralnego ogrzewania zasilaną z indywidualnych kotłowni oraz piece kaflowe. W części lokali została wymieniona stolarka okienna i drzwiowa. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego szacuje się w głównej mierze jako zły.

4. Stan techniczny budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie: pokrycia dachów przemulowania kominów, docieplenia wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych oraz remontów klatek schodowych wraz z wymianą stolarki okiennej.

Rozdział III

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

§ 7

1. Większość lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Główny usytuowane są w budynkach wybudowanych w okresie powojennym.
2. Wiek oraz stopień zużycia technicznego wymaga przeprowadzenia remontów z podziałem na priorytetowe oraz docelowe.
3. Analiza posiadanych informacji z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane wykazała, iż jako priorytetowe będą przeprowadzone remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia i środowiska, a w szczególności remonty instalacji elektrycznych, odgromowych, przewodów dymowych i wentylacyjnych.
4. Docelowo uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych lokali i budynków mieszkalnych, a w szczególności remont pokrycia dachu, docieplenie elewacji i wymiana stolarki okiennej.
5. Plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Plan remontów z podziałem na kolejne lata

Prace remontowe	Ilość budynków lub lokali w których zostaną wykonane prace remontowe w poszczególnych latach					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Przemulowanie i uszczelnienie kominów	2	2	2	3	3	3
Remont klatki schodowej	1	1	2	2	2	2
Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	0	1	1	1	1	1
Wymiana instalacji elektrycznej	0	1	1	1	1	1
Wymiana stolarki okiennej	2	1	1	2	2	2

6. Remonty budynków, w których Gmina posiada udziały będą finansowane proporcjonalnie do udziału w danej wspólnocie.
7. Ponadto Gmina Główny w latach objętych programem, powyżej wskazanymi remontami, będzie dążyć w ramach swoich możliwości finansowych, do stałej poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów, poprzez bieżącą realizację zgłaszanych potrzeb remontowych.

8. Planowane i wykonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzi do poprawy stanu technicznego zasobu i poprawi komfort życia mieszkańcom.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8

Gmina w latach objętych programem planuje sprzedaż 1 lokalu rocznie, jednakże faktyczna sprzedaż uzależniona jest od zainteresowania najemców wykupem.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9

1. Polityka czynszowa Gminy Głowczyce powinna polegać na dostosowaniu stawek czynszu w latach 2020-2025 do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali i budynków mieszkalnych oraz zapewnienia na sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.
2. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Jej wysokość ustala Wójt Gminy Głowczyce w drodze zarządzenia.
3. Stawka bazowa w wysokości 100% zostanie przyjęta dla lokalu mieszkaniowego wyposażonego w instalację wod. – kan., wc, łazienkę, instalację centralnego ogrzewania zbiorowego.
4. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.
5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Głowczyce ustalana jest na podstawie stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali.

§ 10

Dla mieszkań o niższych standardach stawkę bazową obniża się:

- a) za lokal bez ciepłej wody w lokalu -20%
- b) za lokal bez instalacji centralnego ogrzewania (tradycyjne - piec kaflowy) - 10%
- c) za lokal bez łazienki - 5%

Rozdział VI

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

§ 11

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy realizują:
 - 1) Gmina w zakresie:
 - a) prowadzenia spraw związanym z przydziałem lokali komunalnych najemcom
 - b) sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 2) Zakład Usług Publicznych Sp. z o. o. w zakresie bieżącego administrowania, w tym:
 - a) zawierania umów najmu w imieniu Gminy,
 - b) modernizacji i bieżących remontów ,
 - c) pobierania oraz windykacji należności czynszu z tytułu najmu.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Główczyce.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Główczyce w latach 2020-2024 odbywać się będzie w następujący sposób:

- a) z wpływów czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Główczyce,
- b) ze środków budżetu Gminy,
- c) ze środków finansowych pozyskanych przez Gminę Główczyce w ramach dostępnych programów i funduszy pozabudżetowych.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty przedstawia tabela nr 4.
2. Niezbędne wydatki na remonty, modernizację oraz wydatki inwestycyjne realizowane będą w ramach posiadanych środków w budżecie Gminy na dany rok.

Tabela nr 4

ROK	Koszty w zł			
	Bieżąca eksploatacja	Remonty i modernizacja	Wydatki inwestycyjne	Razem koszty
2020	50.596,00	15000,00	0,00	65.596,00
2021	51.532,00	15375,00	0,00	66.907,00
2022	52.486,00	15760,00	0,00	68.246,00
2023	53.457,00	16154,00	0,00	69.611,00
2024	54.445,00	16558,00	0,00	71.003,00
2025	55.452,00	16972,00	0,00	72.424,00

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

§ 14

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Główczyce wyznacza się następujące zasady działania:
 - a) stały nadzór nad stanem technicznym lokali oraz budynków mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym oraz systematyczne wykonanie niezbędnych prac remontowych;

- b) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach;
 - c) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Głowczyce.
2. Nie przewiduje się w czasie trwania programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców związanych umową najmu.
 3. Gmina Głowczyce podejmie działania zachęcające do wykupu mieszkań z zasobów zgodnie z prognozą.