

**UCHWAŁA NR XXXVII/595/2022
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 6 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Stężyca na lata 2023 - 2027**

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężyca na lata 2023 - 2027 w brzmieniu jak w załączniku stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2023-2027

Ilekróć 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).

Rozdział 1.

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

§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stężycza, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy w następujących miejscowościach:

- 1) w Stężycy, ul. Abrahama 4, – 8 lokali mieszkalnych;
- 2) w Stężycy, ul. Jana III Sobieskiego 15A, – 6 lokali mieszkalnych;
- 3) w Gołubiu, ul. Sambora II 17, – 5 lokali mieszkalnych;
- 4) w Szymbarku, ul. Długa 25, – 3 lokale mieszkalne;
- 5) w Szymbarku, ul. Długa 31, – 3 lokale mieszkalne;
- 6) w Sikorzynie, ul. Rodu Wybickich 87, – 2 lokale mieszkalne;
- 7) w Łączynie 4, – 3 lokale mieszkalne;
- 8) w Kamienicy Szlacheckiej, ul. Długa 13, – 2 lokale mieszkalne;
- 9) w Kamienicy Szlacheckiej, ul. Długa 22, – 6 lokali mieszkalnych;
- 10) w Kamienicy Szlacheckiej, ul. Długa 22a, – 1 lokal mieszkalny.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 39 lokali mieszkalnych w 10 budynkach, z tego:

- 1) 4 mieszkania związane ze stosunkiem pracy znajdują się w 2 budynkach (Ośrodek Zdrowia w Szymbarku i w Kamienicy Szlacheckiej);
- 2) 35 mieszkań do wynajmu na czas nieoznaczony znajduje się w 8 budynkach.

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

- 1) w budynku przy ul. J. III Sobieskiego 15A w Stężycy utworzono 6 nowych mieszkań i jednocześnie zlikwidowano 4 mieszkania w budynku przy ul. Jana III Sobieskiego 13 w Stężycy;
- 2) w budynku przy ul. Długiej 22 w Kamienicy Szlacheckiej utworzono 5 nowych mieszkań i jednocześnie wyburzono budynek mieszkalny przy ul. Długiej 11 w Kamienicy Szlacheckiej (tzn. zlikwidowano 5 mieszkań);
- 3) utworzono nowy lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły przy ul. Sambora II 17 w Gołubiu.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

1. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący zasób mieszkaniowy gminy.

2. Lokale zasobu mieszkaniowego gminy mogą być oddawane w najem społeczny pod warunkiem, że osoba z którą zostanie zawarta umowa najmu socjalnego spełnia kryteria ustawy.

3. Liczba mieszkań może zostać zwiększona o lokale, które mogą powstać w budynkach byłych szkół.

§ 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

W okresie od 2023-2027 roku planuje się poprawić istniejący stan techniczny i wygląd zewnętrzny następujących budynków:

- 1) w miejscowości Łączyno 4 (była szkoła);
- 2) w miejscowości Gołubie, ul. Sambora II 17 (była szkoła);
- 3) w miejscowości Szymbark, ul. Długa 25 (była szkoła);

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. Analiza potrzeb remontowych budynków

L.p.	Miejscowość	Ulica i nr budynku	Zakres remontowy budynków
1.	Gołubie	Sambora II 17	- remont elewacji budynku z wykonaniem ocieplenia, - wymiana pozostałej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, - remont klatki schodowej, - remont podłóg w mieszkaniach na poddaszu, - wymiana instalacji wodociągowej i remont instalacji kanalizacyjnej, - remont mieszkania nr 5, - wykonanie nowej instalacji grzewczej z ekologiczny źródłem ciepła.
2.	Łączyno	4	-wymiana pokrycia dachu (azbest), - remont elewacji budynku z wykonaniem ocieplenia, - wykonanie ocieplenia mieszkań na poddaszu, - remont podłóg na poddaszu, - remont mieszkania nr 3, - wykonanie nowej instalacji grzewczej z ekologiczny źródłem ciepła.
3.	Szymbark	Długa 25	- remont elewacji budynku z wykonaniem ocieplenia, - wykonanie ocieplenia mieszkań na poddaszu, - wykonanie nowej instalacji grzewczej z ekologiczny źródłem ciepła.
4.	Sikorzyno	Rodu Wybickich 87	- konserwacja dachu, - wymiana pozostałej stolarki okiennej, - wymiana drzwi wejściowych do mieszkań
5.	Kamienica Szlachecka	Długa 13	- malowanie klatki schodowej, - remont mieszkania nr 2, - wymiana pokrycia dachu.
6.	Stężyca	Abrahama 4	- konserwacja dachu.

§ 5. Plan remontów zasobu w latach 2023 - 2027

W okresie 2023 – 2027 planuje się następujące remonty zasobu mieszkaniowego gminy:

- rewitalizacja budynku „starej szkoły” w miejscowości Łączyno 4,
- konserwacja dachu na budynku przy ul. Abrahama 4 w Stężycy,
- konserwacja dachu na budynku przy ul. Rodu Wybickich 87 w Sikorzynie,
- remont kapitalny budynku „starej szkoły” w Gołubiu,
- wymiana pozostałej stolarki okiennej,
- wymiana pokrycia dachu na części mieszkalnej budynku przy ul. Długiej 13 w Kamienicy Szlacheckiej,
- remont kapitalny budynku „starej szkoły” w Szymbarku,
- wymiana żeliwnej instalacji kanalizacyjnej w niektórych budynkach,
- wymiana instalacji elektrycznej w niektórych mieszkaniach.

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

Rozdział 3.
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 4.
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 kwietnia 2022r. do 30 września 2022r. określona w kwocie 5.461,00 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 13,65 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu może nastąpić bez uzasadnienia. W chwili obecnej w zasobie mieszkaniowym gminy Stężyca obowiązują dwie stawki:

- 1) dla nowo utworzonych lokali mieszkalnych z jednoczesnym wykonaniem remontu kapitalnego budynku maksymalna stawka wynosi 15,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 2) dla pozostałych lokali mieszkalnych maksymalna stawka wynosi 9,60 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 ustalone są przez Wójta Gminy Stężyca w drodze zarządzenia z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu równa będzie 50% najniższej stawki za lokal w zasobie mieszkaniowym gminy. Dla ustalenia czynszu za najem socjalny lokalu nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

§ 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 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 kotłowni lokalnej + 10% (gdy kotłownię obsługuje wynajmujący lokale)

2. Stawka czynszu ze względu na stan techniczny budynku:

- 1) w przypadku gdy budynek został wybudowany przed 1945 rokiem i nie wykonano w nim remontu kapitalnego zostanie obniżona o 5%
- 2) w przypadku gdy wykonano w nim remont kapitalny zostanie podwyższona o 40%

3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich:

- 1) obniżek nie może przekroczyć 10% wartości stawki bazowej,
- 2) zwwyżek nie może przekroczyć 60% 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 5.

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 6.

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 2022 r. wyliczono na kwotę 217.044,60 zł.

3. Ponadto część najemców mieszkaniowego zasobu gminy (dotyczy mieszkań w Stężycy, w Kamienicy Szlacheckiej przy ul. Długiej 22 i w Szymbarku przy ul. Długiej 31) oprócz czynszu do Urzędu Gminy Stężycy są zobowiązani uiszczać opłaty niezależne od właściciela tj. opłatę za dostawę do lokalu energii ciepłej i ciepłej wody. Wpływy z opłat są zależne od ponoszonych kosztów i w 2022 roku wynoszą 98.353,00 zł.

Rozdział 7.

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 2023 -2027

Wyszczególnienie rodzaju wydatków		Projekt wydatków w zł na lata 2023-2027				
		2023	2024	2025	2026	2027
Ogółem na dany rok		110.000	345.000	365.000	385.000	405.000
w tym:						
1	Zakup materiałów i wyposażenia	80.000	140.000	155.000	170.000	185.000
2	Zakup usług remontowych	10.000	150.000	150.000	150.000	150.000
3	Zakup usług pozostałych	20.000	55.000	60.000	65.000	70.000

Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2023-2027 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

Rozdział 8.

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.

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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały Nr XXVI/417/2017 z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężycza na lata 2018-2022 Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia w/w programu na kolejny okres tj. na lata 2023 – 2027.