

**UCHWAŁA NR XXIV/269/13
RADY GMINY PSZCZÓŁKI**

z dnia 18 grudnia 2013 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczółki na lata 2013-2018 i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art.21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się “Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczółki na lata 2013-2018”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały i “Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na gminnych tablicach ogłoszeń.

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Klamann

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PSZCZÓŁKI na lata 2013-2018

Stosownie do zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina realizuje swoje zadanie w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego, jego remonty, modernizację oraz pozyskiwanie nowych lokali.

Gminny zasób mieszkaniowy stanowią budynki i lokale będące jej własnością. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania gminnego mieszkalnictwa oraz na wydzielenie z posiadanego zasobu lokali socjalnych oraz zamiennych w przypadkach oraz na zasadach przewidzianych w ustawie.

I. WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY PSZCZÓŁKI

Lp.	Adres budynku/lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych [m²]	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Ilość lokali mieszkalnych gminnych
1	Pszczółki, ul. Tczewska 2	178,13	11	7
2	Pszczółki, ul. Fabryczna 6	71,51	7	2
3	Pszczółki, ul. Kościelna 8	244,00	9	9
5	Pszczółki, ul. Pomorska 17	42,30	8	1
6	Pszczółki, ul. Szkolna 4	144,90	2	2
7	Skowarcz, ul. Żuławska 6/8	33,60	8	1
8	Różyny, ul. Kościelna 2	70,5	1	1
9	Kleszczewko, ul. Pomorska 35/3	57,42	3	1
10	Kolnik, ul. Topolowa 11	61	1	1
11	Ulkowy 19	168,38	3	3
12	Żeliszawki 3	115,5	1	1
	RAZEM	1 365,37	54	29

II. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY LOKALI MIESZKALNYCH GMINY PSZCZÓŁKI

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale o różnym standardzie technicznym. W obecnym stanie gmina nie posiada lokali socjalnych. Pozyskiwanie lokali może następować na skutek zwolnienia posiadanych lokali mieszkalnych przez obecnych najemców i wyodrębnienie ich zarządzeniem Wójta, jako lokale socjalne lub poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością gminy przy jednoczesnym spełnieniu przez nie warunków lokalu socjalnego.

Lp	Adres budynku	Powierzchnia lokali [m ²]	Stan techniczny budynku, przewidywany zakres prac remontowych
1	Pszczółki, ul.Tczewska nr 2/1 nr 2/4 nr 2/5 nr 2/6 nr 2/6a nr 2/8 nr 2/9	35,80 39,20 13,32 13,47 20,22 31,80 24,32	Lokale mieszkalne w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną , instalację wodociągową , częściowo nie posiadające WC, ogrzewanie piecowe. Budynek w złym stanie technicznym, wymaga remontu kapitalnego (dach, izolacja pozioma, korytarz - naprawa tynków, roboty tynkarskie, malowanie, docieplenie elewacji
2	Pszczółki, ul.Kościelna nr 8/1 nr 8/1a nr 8/2 nr 8/3a nr 8/3b nr 8/3c nr 8/4 nr 8/5 nr 8/6	20,11 25,17 36,71 24,97 15,32 24,62 40,50 31,60 25,00	Lokale mieszkalne w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną , instalację wodociągową i kanalizacyjną. Ogrzewanie z kotłowni centralnej gazowej. Budynek w średnim stanie technicznym, wymaga wymiany pokrycia dachowego, docieplenia.
3	Pszczółki ul.Pomorska 17/4	42,3	Mieszkanie w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną, instalacje wodociągową i kanalizacyjną. Ogrzewanie piecowe. Stan techniczny - dobry.
4	Pszczółki, ul.Fabryczna 6/4 ul.Fabryczna 6/5	41,90 29,61	Lokale mieszkalne w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną, instalację wodociągową, zbiornik bezodpływowy. Ogrzewanie piecowe. Stan techniczny - dobry
5	Pszczółki, ul.Szkolna 4/1 ul.Szkolna 4/2	76,90 68,00	Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Pszczółkach. Wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną, gazową , centralne ogrzewanie. Stan techniczny - dobry
6	Skowarcz, ul.Żuławska 6	33,60	Lokal w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wyposażony w energię elektryczną, instalację wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe.
7	Ulkowy nr 19/1 nr 19/2 nr 19/3	67,73 57,00 43,65	Budynek wymaga remontu kapitalnego, z wykonaniem izolacji pionowej, docieplenia ,remontu pokrycia dachowego. Lokal 19/1 posiada ogrzewanie gazowe. Pozostałe lokale ogrzewane są z lokalnej kotłowni, opalanej węglem. Budynek posiada instalację wodociągową i zbiornik bezodpływowy.
8	Kolnik, ul.Topolowa 11	61	Lokal usytuowany w budynku dawnej szkoły podstawowej. Budynek wymaga kapitalnego remontu, naprawy tynków, docieplenia, remontu instalacji elektrycznej, malowania.
9	Żeliszawki	115,5	Stan techniczny dobry - nie wymaga remontów
10	Różyny, ul.Kościelna 2	70,5	Lokal usytuowany w budynku funkcjonującej Szkoły Podstawowej w Różynach. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną . Stan techniczny – dobry.

11	Kleszczewko, ul.Pomorska 35/3	57,42	Lokal w budynku trzyrodzinnym. Posiada instalację elektryczną, wodociagową. W trakcie budowy przyłączenie do sieci kanalizacyjnej.
----	-------------------------------	-------	--

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym gminy, wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Budynki przy ul.Tczewskiej w Pszczółkach oraz budynek w miejscowości Ulkowy wymagają podjęcia prac remontowych. Budynki przy ul Pomorskiej 17, Fabrycznej 6 i Tczewskiej 2 w Pszczółkach oraz budynek w Skowarczu przy ul. Żuławskiej 6 są administrowane przez wspólnoty mieszkaniowe, zarządzane przez zarządców powołanych uchwałami wspólnot. Prace remontowe w częściach wspólnych budynków są uzależnione od podjętych przez wspólnoty uchwał.

Budynki: przy ul. Kościelnej w Pszczółkach, przy ul. Kościelnej 2 w Różynach, Ulkowy 19, w Żelisławkach, w Kolniku oraz lokal w Kleszczewku są administrowane przez Gminę Pszczółki.

W budynkach administrowanych przez gminę oraz w lokalach mieszkalnych będących własnością gminy wykonywane są prace remontowe, w zależności od potrzeb i możliwości finansowych gminy.

W 2013 r. wykonane zostały remonty kapitalne dwóch lokali mieszkalnych przy ul. Tczewskiej 2. W trakcie jest remont kolejnego lokalu. Wymieniona została stolarka okienna, drzwiowa. Lokale zostały podłączone do kanalizacji sanitarnej. W ramach prac remontowych zostały wygospodarowane pomieszczenia WC wewnątrz mieszkań. W budynku przy ul.Kościelnej 8 w Pszczółkach, z lokalu nr 8/1 zostały wyodrębnione dwa lokale 8/1 i 8/1A.

III. ANALIZA POTRZEB REMONTÓW BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Lp.	Lokalizacja budynku	Rzeczowy zakres prac remontowych
1.	Ulkowy 19	Remont kapitalny, m.in.: - remont pokrycia dachowego, - wymiana ogrzewania, - podłączenie do kanalizacji, - izolacja budynku.
2.	Pszczółki, ul. Kościelna 8	- wymiana pokrycia dachowego, - ocieplenie budynku, - wykonanie instalacji gazowej do celów kuchennych
3	Kleszczewko, ul.Pomorska 35	- wymiana pokrycia dachowego, - włączenie do gminnej kanalizacji sanitarnej
4	Kolnik, ul.Topolowa 11	- remont kapitalny
5	Pszczółki, ul.Tczewska 2	- roboty remontowe zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, - modernizacja lokali gminnych
6	Pszczółki, ul.Fabryczna 6	- roboty remontowe zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, - modernizacja lokali gminnych
7	Skowarcz, ul.Żuławska 6	- roboty remontowe zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej,

Budynki przy ulicy Tczewskiej 2 i Fabrycznej 6 w Pszczółkach oraz Żuławskiej 6 w Skowarczu zarządzane są przez zarządców, powołanych uchwałami wspólnoty mieszkaniowej. Prace remontowe w ww. budynkach uzależnione są od podjętych uchwał właścicieli lokali.

IV. PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE Z PODZIAŁEM NA LATA 2013-2018

Lp	Rodzaj prac remontowych/ rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Wymiana pokrycia dachowego wraz remontami kominów	.....	20.000,00	30.000,00	20.000,00	.....	.....
2.	Wymiana instalacji gazowej	.....	.....	15.000,00	20.000,00	30.000,00	20.000,00
3.	Wykonanie izolacji ocieplenie	.....	8.000,00	.....	.....	.....	.....
4.	Remonty i modernizacje	97.672,00	12.000,00	10.000,00	15.000,00	5.000,00	15.000,00
	RAZEM	97.672,00	40.000,00	55.000,00	55.000,00	35.000,00	35.000,00

V. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH NA LATA 2013-2018

W latach 2013-2018 przeznaczają się do sprzedaży lokale mieszkalne: w Pszczółkach przy ul. Tczewskiej 2, Pomorskiej 17/4 i Fabrycznej 6; w Skowarczu przy ul. Żuławskiej 6 oraz w Kleszczewku przy ul. Pomorskiej 35. Sprzedaż ww. lokali będzie następować w oparciu o podejmowane uchwały Rady Gminy Pszczółki.

VI. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Wysokość podstawowej stawki czynszu określa Wójt w wydanym zarządzeniu.

Stawka ta może ulec podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od czynników, przedstawionych w tabelach poniżej.

1. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	Wysokość obniżki stawki
1	Mieszkanie o współczesnym standardzie (z c.o. i gazem) *	0 %
2	Wszystkie urządzenia (bez c.o. lub gazu)	10 %
3	Z łazienką, wc, c.o. bez gazu	20 %
4	Z łazienką, wc, bez c.o. i gazu	30 %
5	Tylko z wc lub łazienką	40 %
6	Tylko z instalacją wodno-kanalizacyjną	50 %
7	Stan techniczny budynku zły (budynki o znacznym stopniu zniszczenia, bardzo długo nieremontowane)	10 %
8	Niekorzystne usytuowanie mieszkań w budynku (mieszkania usytuowane na parterze, na poddaszu), posiadające wspólne pomieszczenia z innym lokatorem (łazienka, toaleta), posiadające ciemną kuchnię, całkowity brak nasłonecznienia mieszkania, widok na niekorzystne otoczenie (zbiorniki na ścieki sanitarne)	10%
9	Położenie budynku w strefie peryferyjnej (pozostałe wsie gminy Pszczółki, poza Kolnikiem, Pszczółkami, Różynami i Skowarczem)	10%

* mieszkanie posiada wodę, kanalizację, ciepłą wodę użytkową, łazienkę, wc, c.o., gaz.

Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 60% jej wartości.

2. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Wysokość podwyższenia stawki
1	Stan techniczny budynku dobry (budynki zadbane, niewymagające remontów kapitalnych)	10 %
2	Korzystne usytuowanie mieszkań w budynku (mieszkanie usytuowane na 1 lub 2 piętrze budynku, jasne)	10 %
3	Położenie budynku w strefie centralnej (wsie: Kolnik, Pszczółki, Różyny, Skowarcz)	10%

VII. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA BUDYNKAMI I LOKALAMI GMINY PSZCZÓŁKI

Budynki należące do zasobu komunalnego gminy Pszczółki, stanowiące w 100% jej własność, są zarządzane przez Urząd Gminy w Pszczółkach. Do podstawowych zadań należy: wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, przeprowadzanie prac remontowych i modernizacyjnych, pobieranie opłat z tytułu najmu lokali oraz ich sprzedaż. Budynki, w których zostały sprzedane lokale mieszkalne, są zarządzane przez administratorów powołanych uchwałami zarządu wspólnot mieszkaniowych.

W latach 2013-2018 ww. sposób zarządzania lokalami będzie nadal stosowany.

VIII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Wieloletniego Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach gminy Pszczółki uchwalonych na lata 2013-2018.

IX. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Lp.	Opis	Wydatki w kolejnych latach					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2.000,00	2.700,00	2.800,00	2.900,00	3.000,00	3.100,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	38.880,00	40.000,00	55.000,00	55.000,00	35.000,00	35.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	16.000,00	15.600,00	16.100,00	16.600,00	17.100,00	17.600,00
4.	Wydatki inwestycyjne	58.792,00	.....	.....	.....	.....	.....
RAZEM:		115.672,00	57.700,00	73.900,00	74.500,00	55.100,00	55.700,00

Gmina Pszczółki nie posiada lokali socjalnych oraz wolnych lokali mieszkalnych, dlatego też nie ma możliwości zamiany lokali na czas remontów.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 1.

1. Najemcą lokalu komunalnego gminy Pszczółki może zostać osoba umieszczona na prowadzonej w Urzędzie Gminy w Pszczółkach liście osób oczekujących na mieszkanie, sporządzonej na podstawie złożonych przez mieszkańców wniosków.
2. Mieszkanie komunalne przysługuje osobom, których średni dochód na osobę nie przekracza kwoty wynikającej z ustawy o dodatkach mieszkaniowych, nieposiadającym prawa do innego lokalu mieszkalnego.
3. O poprawę warunków mieszkalnych mogą ubiegać się osoby zameldowane na pobyt stały na terenie gminy Pszczółki, spełniające co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - 1) zamieszkujące w lokalach, gdzie wielkość powierzchni na jednego członka rodziny jest mniejsza niż 5m².
 - 2) zamieszkujące w budynkach, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania.
 - 3) będące osobami niepełnosprawnymi, mieszkającymi na wyższych kondygnacjach w budynkach nieposiadających windy.
4. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony posiadają osoby:
 - 1) niebędące właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych czy lokali mieszkalnych,
 - 2) które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
5. W przypadku zwolnienia lub pozyskania lokalu komunalnego lub socjalnego Wójt Gminy Pszczółki zarządzeniem powołuje komisję w celu przeanalizowania wniosków o najem lokalu, w skład której mogą wchodzić osoby niebędące pracownikami Urzędu:
 - 1) komisja po przeanalizowaniu wniosków formułuje stanowisko, które przekazuje właściwej rzeczowo komisji Rady Gminy Pszczółki,
 - 2) komisja Rady Gminy, po analizie stanowiska, o którym mowa w pkt 5 ppkt 1, przedkłada Wójtowi rekomendację co do wyboru osoby, która powinna mieć pierwszeństwo zawarcia umowy najmu,
 - 3) stanowisko i rekomendacja, o których mowa wyżej, mają charakter doradczy i nie wiążą Wójta,
 - 4) ostateczną decyzję w sprawie wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu, podejmuje Wójt, kierując się zasadami współżycia społecznego .
6. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Pszczółki jest możliwa tylko za obopólną zgodą najemców oraz właściciela lokali.
7. W przypadku opuszczenia lokalu komunalnego przez głównego najemcę lub jego zgonu w stosunek najmu wstępują: małżonek, dzieci najemcy oraz osoba pozostająca we wspólnym pożyciu z najemcą,
8. Osoby wymienione w pkt. 7 wstępują w stosunek najmu lokalu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą aż do jego śmierci.

§ 2.

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokal nr 6 zlokalizowany w budynku przy ul. Kościelnej 8 w Pszczółkach, z przeznaczeniem na wynajem związany ze stosunkiem pracy.
2. Prawo ubiegania się o lokal, o którym mowa w pkt. 1, posiadają pracownicy Gminnej Biblioteki Publicznej, którzy nie zamieszkują na stałe na terenie gminy Pszczółki.
3. Lokal, o którym mowa wyżej, może być wynajmowany tylko na czas oznaczony, jednak nie dłuższy, niż czas trwania stosunku pracy najemcy z biblioteką.

§ 3.

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy Wójt, w drodze zarządzenia, może wydzielić lokale z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne.
2. Pierwszeństwo w ubieganiu się o najem lokalu socjalnego mają osoby, którym sąd nakazał opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu i jednocześnie przyznał prawo do lokalu socjalnego.
3. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest wyłącznie na czas oznaczony.

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Oba te dokumenty muszą spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program został opracowany na lata 2013-2018 i w szczególności uwzględnia:

- 1) wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz możliwości w zakresie realizacji remontów i modernizacji zasobu mieszkalnego, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów,
- 5) sposób zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz planowane zmiany w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) planowane wydatki w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniają m.in. sytuację materialną i uprawnienia osób ubiegających się o przyznanie lokalu, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków.