

**UCHWAŁA NR XXIX/180/20
RADY GMINY PSZCZÓŁKI**

z dnia 22 października 2020 r.

w sprawie Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczółki na lata 2020-2024 oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) i art. 21 ust. 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 2020 r. poz. 611) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się "Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczółki na lata 2020-2024", stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Uchwala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy", stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 3. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na gminnej tablicy ogłoszeń.

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Staniewicz

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PSZCZÓŁKI na lata 2020-2024

Stosownie do zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611), 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	94,39	10	4
2	Pszczółki, ul. Fabryczna 6	71,51	7	2
3	Pszczółki, ul. Kościelna 8	244,00	9	9
4	Pszczółki, ul. Pomorska 17	42,30	8	1
5	Pszczółki, ul. Szkolna 4	144,90	2	2
6	Różyny, ul. Kościelna 2	70,5	1	1
7	Ulkowy, ul. Kasztanowa 15	168,38	3	3
8	Żeliszawki, ul. Pałacowa 7	115,5	1	1
9	Żeliszawki, ul. Wspólna 6B/2	48,5	1	1
	RAZEM	999,98	42	24

II. PROGNOZA ORAZ AKTUALNA WIELKOŚĆ I STAN TECHNICZNY LOKALI MIESZKALNYCH GMINY PSZCZÓŁKI

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale o różnym standardzie technicznym. W obecnym stanie Gmina posiada 1 lokal socjalny i 23 pozostałe lokale mieszkalne. 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 2/5 Nr 2/6 Nr 2/8	35,80 13,32 13,47 31,80	Lokale mieszkalne w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną, instalację wodociągową, 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 docieplenia, podbitki dachowej, prac konserwatorskich orynnowania, wykonanie podwyższenie balustrady, wykonanie wentylacji wywiewno-grawitacyjnej.
3	Pszczółki, Pomorska Nr 17/4	42,3	Mieszkanie w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną, instalację wodociągową i kanalizacyjną. Ogrzewanie piecowe, Stan techniczny - dobry. Nie planuje się prac remontowych.
4	Pszczółki, ul. Fabryczna Nr 6/4 Nr6/5	41,90 29,61	Lokale mieszkalne w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną, instalacje wodociągowe, zbiornik bezodpływowy. Ogrzewanie piecowe. Stan techniczny – dobry. Nie planuje się prac remontowych.
5	Pszczółki, ul. Szkolna Nr 4/1 Nr 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. Nie planuje się prac remontowych.
6	Ulkowy, ul. Kasztanowa Nr 15/1 Nr 15/2 Nr 15/3	67,73 57,00 43,65	Budynek wymaga remontu kapitalnego, z wykonaniem izolacji pionowej, docieplenia, remontu pokrycia dachowego. Lokal 15/1 posiada ogrzewanie gazowe. Pozostałe lokale ogrzewane są z lokalnej kotłowni, opalanej węglem. Budynek posiada instalację wodociągową i kanalizacyjną.
7	Żeliszawki. Ul. Pałacowa 7	115,5	Stan techniczny dobry. Nie planuje się prac remontowych.

8	Żeliszawki, ul. Wspólna 6b/2	48,5	Lokal w budynku wielorodzinnym, wyposażony w energię elektryczną, instalację wodociągową i kanalizacyjną. Ogrzewanie elektryczne. Stan techniczny – dobry. Nie planuje się prac remontowych.
9	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. Nie planuje się prac remontowych.

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym Gminy, wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Budynki przy ul. Tczewskiej, ul. Kościelnej w Pszczółkach oraz budynek w miejscowości Ulkowy wymagają podjęcia prac remontowych. Budynki przy ul. Pomorskiej 17, Fabrycznej 6 i Tczewskiej 2 w Pszczółkach 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, w Żeliszawkach 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.

III. ANALIZA POTRZEB REMONTÓW BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Lp.	Lokalizacja budynku	Rzeczowy zakres prac remontowych
1	Ulkowy, ul. Kasztanowa 15	Remont kapitalny, m.in.: - przebudowa w celu wytyczenia dodatkowych mieszkań, - remont pokrycia dachowego, - wymiana ogrzewania, - podłączenie instalacji gazowej, - izolacja budynku.
2	Pszczółki, ul. Kościelna 8	- konserwacja i doszczelnienie obróbek blacharskich, - wykonanie odwodnienia dachu, - ocieplenie budynku, - wykonanie podwyższenia balustrady.
3	Pszczółki, ul. Tczewska 2	- roboty remontowe zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, - modernizacja lokali gminnych.
4	Pszczółki, ul. Fabryczna 6	- roboty remontowe zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, - modernizacja lokali gminnych.

Budynki przy ulicy Tczewskiej 2 i Fabrycznej 6 w Pszczółkach 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 2020-2024

Lp.	Rodzaj prac remontowych/ rok	2020	2021	2022	2023	2024
1	Wymiana pokrycia dachowego wraz z remontami kominów	.....	30.000,00	30.000,00	.....	.....
2	Wymiana instalacji gazowej	.....	20.000,00	25.000,00	20.000,00	.....
3	Wymiana izolacji ocieplenie	.....	.....	10.000,00	15.000,00	.....
4	Remonty i modernizacje	30.000,00	40.000,00	30.000,00	35.000,00	40.000,00
	RAZEM	30.000,00	90.000,00	95.000,00	70.000,00	40.000,00

V. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH NA LATA 2020-2024

W latach 2020-2024 przeznaczają się do sprzedaży lokale mieszkalne: w Pszczółkach przy ul. Tczewskiej 2, Pomorskiej 17/4 i Fabrycznej 6; Ulkowy przy ul. Kasztanowej 15 oraz Żeliszawki przy ul. Wspólnej 6B/2. 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 i 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 (mieszkanie 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. i 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 2020-2024 ww. sposób zarządzania lokalami będzie nadal stosowany.

VIII. ŹRÓDŁA FINASOWANIA

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Wieloletniego Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Pszczółki uchwalonych na lata 2020- 2024.

IX. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH

Lp.	Opis	Wydatki w kolejnych latach				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty bieżącej eksploatacji	3.000,00	3.200,00	3.400,00	3.600,00	3.800,00
2	Koszty remontów i modernizacji	30.000,00	40.000,00	30.000,00	35.000,00	40.000,00
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	17.000,00	17.500,00	18.100,00	18.700,00	19.300,00
4	Koszty inwestycyjne	30.000,00	30.000,00	.....	.....	.....
RAZEM:		80.000,00	90.700,00	51.500,00	57.300,00	63.100,00

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 1

Najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu 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

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego określonego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133), nieposiadający prawa do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu, nie przekroczy 50% obowiązującej kwoty najniższej emerytury w kraju, najemcy przysługiwać będzie obniżka stawki czynszu w wysokości 10%.

§ 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. nie posiadające tytułu prawnego i możliwości zamieszkania na terenie gminy lub w miejscowości pobliskiej,
2. które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
3. zamieszkujące razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki.

§ 5

W przypadku zwolnienia lub pozyskania lokalu mieszkalnego 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 § 5 pkt 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.

§ 6

Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Pszczółki jest możliwa tylko za obopólną zgodą najemców oraz pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład różnych zasobów i właścicielami 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. Ww. osoby wstępują w stosunek najmu lokalu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą aż do jego śmierci.

§ 8

Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczółki może zostać zawarta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż 10 lat.

§ 9

Lokal przyznawany dla osób niepełnosprawnych nie może stanowić zagrożenia bezpieczeństwa, utrudniać korzystania i użytkowania przez osoby niepełnosprawne z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności osoby, której przyznawany jest lokal.

§ 10

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 ust. 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.

§ 11

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 2020-2024 i uwzględnia w szczególności:

- 1) wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz możliwości w zakresie realizacji remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego, 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 oraz koszty inwestycyjne,
- 8) warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,
- 9) inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania 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 oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków.