

**UCHWAŁA NR LXXXI/482/23
RADY GMINY PSZCZÓŁKI**

z dnia 14 listopada 2023 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczółki na lata
2024-2028**

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 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 2023 r. poz. 725) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Uchwała się "Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczółki na lata 2024-2028", stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXIX/180/20 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie 1 stycznia 2024 r.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu 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 2024-2028

Stosownie do zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725), 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	8	8
4	Pszczółki, ul. Pomorska 17	42,30	8	1
5	Pszczółki, ul. Szkolna 4	144,90	2	2
6	Ulkowy, ul. Kasztanowa 15	168,38	3	3
	RAZEM	765,48	38	20

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 19 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 – w 3 lokalach, ogrzewanie elektryczne - w 1 lokalu. 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	20,11 25,17 36,71 24,97 15,32 24,62 40,50 31,60	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, wykonania wentylacji wywiewno- grawitacyjnej.
3	Pszczółki, Pomorska Nr 17/4	42,3	Mieszkanie w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną, instalacje wodociągową i kanalizacyjną. Ogrzewanie piecowe. Stan techniczny - dobry. Nie planuje się prac remontowych.
4	Pszczółki, ul. Fabryczna Nr 6/4 Nr 6/5	41,90 29,61	Lokale mieszkalne w budynku wielolokalowym, wyposażone w energię elektryczną, instalacje wodociągowe, zbiornik bezodpływowy. Ogrzewanie piecowe. Stan techniczny – dobry. Wymaga zmiany źródła ciepła.
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 – wymaga wymiany źródła ciepła. Budynek posiada instalację wodociągową i kanalizacyjną.
---	---	-------------------------	---

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym Gminy, wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Budynki przy 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 i w Ulkowy 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 - docieplenia
2	Pszczółki, ul. Kościelna 8	- konserwacja i doszczelnienie obróbek blacharskich, - ocieplenie budynku, - prace konserwatorskie, - wykonanie wentylacji.
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 2024-2028

Lp.	Rodzaj prac remontowych/ rok	2024	2025	2026	2027	2028
1	Wymiana pokrycia dachowego wraz z remontami kominów	0	0	100.000,00	0	0
2	Wykonanie instalacji gazowej	0	100.000,00	100.000,00	0	0
3	Wymiana izolacji ocieplenie	0	0	90.000,00	90.000,00	0
4	Remonty i modernizacje	10.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	RAZEM	10.000,00	120.000,00	310.000,00	110.000,00	20.000,00

V. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH NA LATA 2024-2028

W latach 2024-2028 przeznaczają się do sprzedaży lokale mieszkalne: w Pszczółkach przy ul. Tczewskiej 2, Pomorskiej 17/4 i Fabrycznej 6. Każdorazowa ewentualna sprzedaż lokalu nastąpi po indywidualnym rozpatrzeniu okoliczności społecznych i ekonomicznych dotyczących danej transakcji oraz 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 2024-2028 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 2024 - 2028.

IX. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH

Lp.	Opis	Wydatki w kolejnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty bieżącej eksploatacji	10.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
2	Koszty remontów i modernizacji	20.000,00	30.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00

3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	24.000,00	25.000,00	26.000,00	27.000,00	30.000,00
4	Koszty inwestycyjne	0	100.000,00	290.000,00	90.000,00	0
RAZEM:		54.000,00	175.000,00	356.000,00	157.000,00	70.000,00

X. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się następujące zasady:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z dbałością o jego stan techniczny,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją należności,
- 3) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Pszczółki,
- 5) dążenie do sprzedaży mieszkań będących w zasobie mieszkaniowym Gminy.

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami, Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który spełnia wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program został opracowany na lata 2024-2028 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.

W związku ze zmianą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczółki, a także koniecznością aktualizacji wysokości kosztów przewidzianych na wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, zasadne jest uchylene poprzedniej uchwały w tej sprawie.