

Projekt

z dnia 9 grudnia 2020 r.

ADM.0006.64.2020

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koczała
na lata 2021-2025”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Koczała uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koczała na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

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

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Koczała na lata 2021-2025**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2021-2025**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Koczała objęty programem tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących własność Gminy Koczała.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy Gminy Koczała stanowi 41 lokali mieszkalnych, w tym 11 lokali w ramach najmu socjalnego, 27 lokali mieszkalnych oraz 3 pomieszczenia tymczasowe. Dwa lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ul. Zielonej 2 w Koczale związane są ze stosunkiem pracy.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Koczała przedstawia się następująco:

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Rodzaj lokalu	Stan budynku/lokalu
1.	Bielsko 40	49,00	mieszkalny	dobry
2.	Bielsko 40	49,00	mieszkalny	dobry
3.	Bielsko 40	61,29	mieszkalny	dobry
4.	Bielsko 41	42,00	mieszkalny	dobry
5.	Bielsko 41	42,00	mieszkalny	dobry
6.	Bielsko 41	43,00	mieszkalny	dobry
7.	Bielsko 41	41,00	mieszkalny	dobry
8.	Bielsko 52	42,44	mieszkalny	dostateczny
9.	Bielsko 52	17,49	mieszkalny	dostateczny
10.	Bielsko 52	47,51	mieszkalny	dostateczny
11.	Bielsko 57	42,33	mieszkalny	dostateczny
12.	Bielsko 57	49,67	mieszkalny	dostateczny
13.	Bielsko 76	72,42	mieszkalny	dobry
14.	Bielsko 76	34,85	mieszkalny	dobry
15.	Bielsko 76	37,40	mieszkalny	dobry
16.	Bielsko 77	33,89	mieszkalny	dobry
17.	Bielsko 77	49,70	mieszkalny	dobry
18.	Łękinia 21/4	45,41	mieszkalny	dobry
19.	Łękinia 21/5	61,96	mieszkalny	dobry
20.	Koczała ul. Akacyjowa 4	57,36	mieszkalny	b. dobry
21.	Koczała ul. Zielona 2	76,37	mieszkalny	b. dobry

22.	Koczała ul. Zielona 2	98,71	mieszkalny	b. dobry
23.	Koczała ul. Zielona 2	53,03	mieszkalny	b. dobry
24.	Koczała ul. Szkolna 16	45,00	mieszkalny	b. dobry
25.	Koczała ul. Miastecka 58	30,11	socjalny	dobry
26.	Koczała ul. Miastecka 58	36,54	socjalny	dobry
27.	Koczała ul. Miastecka 58	35,35	socjalny	dobry
28.	Koczała ul. Miastecka 58	31,23	socjalny	dobry
29.	Koczała ul. Miastecka 58	27,12	socjalny	dobry
30.	Koczała ul. Miastecka 62/1	36,86	socjalny	dobry
31.	Koczała ul. Miastecka 62/2	30,94	socjalny	dobry
32.	Koczała ul. Miastecka 62/3	33,33	socjalny	dobry
33.	Koczała ul. Miastecka 62/4	33,81	socjalny	dobry
34.	Koczała ul. Miastecka 62/5	30,35	socjalny	dobry
35.	Koczała ul. Miastecka 62/6	38,11	socjalny	dobry
36.	Koczała ul. Miastecka 66/3	37,70	mieszkalny	b. dobry
37.	Adamki 1	50,72	mieszkalny	b. dobry
38.	Adamki 1	51,40	mieszkalny	b. dobry
39.	Niedźwiady 3	11,64	tymczasowy	dostateczny
40.	Niedźwiady 3	14,66	tymczasowy	dostateczny
41.	Niedźwiady 3	10,70	tymczasowy	dostateczny

4. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w wypadkach przewidzianych w ustawie gmina zapewnia lokale mieszkalne i lokale w ramach najmu socjalnego dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań z innych źródeł.

§ 2. Przewidywana ilość i powierzchnia użytkowa lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Ilość lokali mieszkalnych	27	27	27	27	27
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	1374	1374	1374	1374	1374
3.	Ilość lokali w ramach najmu socjalnego	11	11	11	11	11
4.	Powierzchnia lokali w ramach najmu socjalnego	364	364	364	364	364
5.	Ilość sprzedanych lokali	0	0	0	0	0
6.	Ilość utworzonych nowych lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0
7.	Ilość utworzonych nowych lokali w ramach najmu socjalnego	0	0	0	0	0

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Stan techniczny budynków zarządzanych przez Gminę Koczała jest zróżnicowany w zależności od wieku, konstrukcji i standardu. Starsze budynki, ze względu na wiek i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie. Najczęściej spotykanym problemem jest brak izolacji poziomych i pionowych, brak wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych.

2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koczała, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej działań zaplanowanych w latach 2021-2025.

L.p.	Adres budynku/lokalu	Rodzaj budynku	Potrzeby remontowe	Planowany termin realizacji
1.	Bielsko 52	Mieszkalny	Naprawa pokrycia dachowego, naprawa kominów, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, wykonanie nowych powłok tynkarskich elewacji budynku, wymiana stolarki otworowej.	2021-2022
2.	Bielsko 57 (lokale stanowiące własność gminy)	Mieszkalny	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.	2021
3.	Bielsko 76	Mieszkalny	Naprawa pokrycia dachowego, naprawa kominów, wykonanie obróbek blacharskich, montaż rynien i rur spustowych.	2022-2024
4.	Bielsko 40 i 41 (lokale stanowiące własność gminy)	Mieszkalny	Remont pokrycia dachowego, naprawa kominów, remonty związane z utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym.	2022
5.	Łękinia 21 (lokale stanowiące własność gminy)	Mieszkalny	Naprawa pokrycia dachowego, naprawa kominów, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.	2023-2025

3. Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji. W przypadku braku środków remonty nie będą prowadzone.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W ramach gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 Gmina Koczała przeprowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych zależnie od zainteresowania najemców.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Wójt Gminy Koczała ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Czynsz obejmuje należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzanie remontów, zarządzanie nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz ubezpieczenie nieruchomości.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii do lokalu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

4. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale ustala się na podstawie art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz § 6 uchwały Nr XXXIV/215/2002 Rady Gminy w Koczałach z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie zasad ustalania polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1545).

5. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na brak wyposażenia w elementy techniczne oraz wysokość tej obniżki tj.:

- 1) brak łazienki i WC w mieszkaniu - 10%;
- 2) brak ogrzewania w budynku - 10%.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Koczała przy pomocy Referatu Rozwoju i Środowiska Urzędu Gminy Koczała.

2. W przypadku sprzyjających warunków w latach następnych należy dążyć do przekazania zarządu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy komunalnym jednostkom organizacyjnym.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) w wyjątkowych sytuacjach, gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy mienia gminnego, środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu;
- 3) środki pozyskane z innych źródeł.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawiają się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000
2.	Koszty remontów	10.000	20.000	20.000	20.000	15.000
3.	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4.	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-	-	-	-	-
5.	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem		22.000	33.000	34.000	35.000	31.000

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. Z uwagi na zbyt niskie dochody budżetu gminy nie przewiduje się kapitalnych remontów powodujących konieczność wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 10. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy lekarzy lub osób uprawiających specjalności, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne.

§ 11. Najemcy, któremu zaoferowano nabycie zajmowanego lokalu w ramach pierwokupu, a który nie skorzystał z przysługującego mu prawa, można wypowiedzieć umowę najmu, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 12. Lokatorom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową, dewastującym i dopuszczającym do powstania szkód w lokalu należy wypowiedzieć umowy najmu zgodnie z ustaleniami ustawy.

§ 13. W celu racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby bądź rodziny, które nie są w stanie ponosić kosztów ich utrzymania, na lokale mniejsze lub o niższym standardzie.

Uzasadnienie

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) nakłada na radę gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Program taki powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty 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.

W latach 2016-2020 obowiązywał wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjęty uchwałą Nr XII/77/2015 Rady Gminy Koczała z dnia 29 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2016 r. poz. 464). Obecnie istnieje konieczność uchwalenia programu na kolejnych pięć lat.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.