

Projekt

z dnia 2 stycznia 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 2015 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2015-2019"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2015 – 2019” stanowiący załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 3.

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

Wieloletni program gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stegna na lata 2015-2019

**Rozdział 1.
Założenia ogólne**

§ 1.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2015 – 2019” wytycza kierunki i zadania Gminy, w zakresie gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna oraz jego struktura.

§ 2.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna będzie utrzymywana na zbliżonym poziomie i będzie zależeć od możliwości pozyskania nowych lokali mieszkalnych i od możliwości zbycia posiadanych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

§ 3.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna będzie systematycznie ulegał poprawie w związku z planowanymi remontami, których zakres będzie zależał od możliwości finansowych Gminy Stegna oraz możliwości pozyskania dotacji.

§ 4.

1. W skład Gminnego Zasobu mieszkaniowego wchodzi następujące lokale mieszkalne:

Spis lokali				
Lp.	położenie	Typ lokalu	Kategoria lokalu	metraż
1	Stegna, ul. Gdańska 10	komunalny	I	41,90
2	Stegna, ul. Gdańska 28	komunalny	III	17,88
3	Mikoszewo, ul. Wczasowa 5	komunalny	III	31,00
4	Jantar ul. Rybacka 66/4	komunalny	III	51,60
5	Drewnica, ul. Długa 52/3	komunalny	III	42,33
6	Drewnica, ul. Długa 52/4	komunalny	III	24,13
7	Drewnica, ul. Długa 52/6	komunalny	III	47,84
8	Drewnica, ul. Długa 52/5	komunalny	III	35,16
9	Drewnica, ul. Długa 52/2	komunalny	III	48,04
10	Drewnica, ul. Wiśłana 58/1	komunalny	III	67,74
11	Drewnica, ul. Wiśłana 58/3	komunalny	III	49,73
12	Żuławki 72	komunalny	III	121,73
13	Rybina 63/1	komunalny	II	71,30
14	Rybina 63/2	komunalny	II	54,50
15	Rybina 63/3	komunalny	III	19,24
16	Tujsk 24/1	komunalny	III	59,37
17	Tujsk 24/2	komunalny	III	28,42

18	Tujsk 24/3	komunalny	III	33,74
19	Tujsk 24/4	komunalny	III	53,85
20	Tujsk 24/5	komunalny	III	48,58
21	Świerznica 25/2	komunalny	III	39,60
22	Dworek 6	socjalny	III	41,83
23	Dworek 6	komunalny	III	69,00
24	Dworek 10/4	komunalny	III	50,04
25	Dworek 10/11	komunalny	III	50,17
26	Dworek 10/9	komunalny	III	51,46
27	Dworek 10/5	komunalny	III	48,93
28	Wiśniówka 6	komunalny	III	40,21
29	Wiśniówka 6	komunalny	III	40,21
30	Wiśniówka 6	komunalny	III	75,41
31	Wiśniówka 6	komunalny	III	56,93
32	Wiśniówka 6	komunalny	III	102,68
33	Popowo 3/2	komunalny	I	10,72
34	Popowo 3/3	komunalny	I	28,64
35	Popowo 6	komunalny	I	50,79
36	Popowo 7	komunalny	I	41,45
37	Jantar ul. Bursztynowa	komunalny	III	29,00
38	Jantar ul. Bursztynowa	socjalny	III	21,00
39	Nowotna 10/1	komunalny	II	72,00
40	Nowotna 12/1	komunalny	II	61,90
41	Nowotna 13/1	komunalny	II	53,50
42	Broniewo 6/3	komunalny	II	29,60
43	Broniewo 6/9	komunalny	III	28,98
44	Broniewo 6/5	komunalny	II	43,53
45	Bronowo 23 (1/2 udział)	komunalny	III	50,55

2. Lokale o których mowa w ust. 1 zakwalifikowane są do trzech kategorii.

1) W skład Kategorii I wchodzi lokale:

- położone w Stegnie, Popowie, Jantarze i Mikoszewie, w których standard lokalu i budynku określa się jako wysoki lub w których były przeprowadzone remonty generalne.

2) W skład Kategorii II wchodzi lokale:

- położone w miejscowościach Stegna, Popowo, Jantar i Mikoszewo, w których standard lokalu i budynku określa się jako średni;
- położone w miejscowościach innych niż wymienione w pkt. 1 i w których standard lokalu i budynku określa się jako wysoki lub średni;
- położone w miejscowościach innych niż wymienione w pkt. 1 i w których były przeprowadzone remonty generalne (z wyłączeniem 4 lokali mieszczących się w budynku położonym w miejscowości Wiśniówka nr 6, których mimo remontu standard pozostał na niskim poziomie).

3) W skład Kategorii III wchodzi lokale położone na terenie całej Gminy nie zaliczone do pozostałych kategorii z powodu niskiego standardu lokalu i budynku.

3. Kategorie lokali określa Wójt Gminy Stegna w formie zarządzenia.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych oraz założenia w zakresie realizacji remontów budynków i lokali gminnych

§ 5.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobu mieszkaniowego Gminy należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczeń technicznych.

§ 6.

Plan remontów z podziałem na kolejne lata:

1) w roku 2015 planuje się:

- remont ganka w budynku mieszkalnym położonym w Drewnicy przy ulicy Długiej 52,
- remont schodów prowadzących do piwnicy w budynku mieszkalnym położonym w Drewnicy przy ulicy Długiej 52,

2) w roku 2016 planuje się:

- remont klatki schodowej w budynku położonym w Drewnicy przy ulicy Wiślanej 58,
- remont komina w budynku mieszczącym się w Dworku 6,

3) w roku 2017 planuje się:

- remont klatki schodowej mieszczącej się w budynku położonym w miejscowości Rybina 63,

4) w roku 2018 planuje się:

- remont komina w budynku położonym w miejscowości Żuławki 72,

5) w roku 2019 planuje się:

- częściowy remont dachu na budynku położonym w Drewnicy przy ulicy Wiślanej 58.

Przedmiotowy plan może ulec zmianie z powodu przeznaczenia środków finansowych na usuwanie bieżących usterek i przeprowadzania bieżącej konserwacji budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokaliw kolejnych latach

§ 7.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie: z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zmianami).
2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w Uchwale Nr XIX/184/2012 Rady Gminy Stegna z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony oraz zasad udzielania bonifikat oraz zasady wynikające z przepisów, o których mowa w ust. 1.
3. W każdym z kolejnych lat obowiązywania niniejszego programu planowana jest sprzedaż od dwóch do trzech lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.

1. W lokalach wchodzących w skład Gminnego Zasobu Mieszkaniowego oraz w lokalach wynajmowanych Gminie przez innych właścicieli, a podnajmowanych przez Gminę wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od kategorii lokalu mieszkalnego, określonej według kryteriów wymienionych w § 2.
2. Za podstawę do ustalenia podstawowych stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego z dnia 01 lipca roku poprzedzającego okres obowiązywania czynszu.

**Wysokość stawek miesięcznego czynszu w latach 2015-2019
w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu (w %)**

Lp.	Kategoria podstawowa lokalu	2015 - 2019
1.	I	0,200%
2.	II	0,125%
3.	III	0,100%

3. Wysokość czynszu obowiązuje przez 12 miesięcy.
4. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry w terminie określonym w umowie najmu.
5. Czynsz za najem pomieszczenia gospodarczego wynosi 50% stawki czynszu za lokal mieszkalny w Kategorii III.
6. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Stegna w formie zarządzenia.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki czynszu za lokal mieszkalny w Kategorii III.

§ 9.

1. Na wniosek najemców o niskich dochodach, Wójt Gminy Stegna może stosować obniżki czynszu w wysokościach nie przekraczającej 50% wysokości czynszu. Wysokość dochodu uprawniającego do obniżki czynszu oraz wysokość obniżki czynszu przedstawia poniższa tabela:

Wysokość obniżek czynszów w latach 2015 - 2019

Gospodarstwa jednoosobowe, których dochód nie przekracza:	
90 % kwoty najniższej emerytury	10%
80 % kwoty najniższej emerytury	25%
70 % kwoty najniższej emerytury	50 %
Gospodarstwa wieloosobowe, których dochód nie przekracza:	
75 % kwoty najniższej emerytury	10%
65 % kwoty najniższej emerytury	25%
55 % kwoty najniższej emerytury	50%

2. Obniżki czynszu udziela Wójt Gminy Stegna na okres 12 miesięcy na wniosek najemcy, zaopiniowany przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

§ 10.

1. Na wniosek najemców zamieszkujących lokale mieszczące się w budynkach o niskim standardzie bądź lokale bez pomieszczeń higieniczno - sanitarnych, Wójt Gminy Stegna może stosować obniżki czynszu uzależnione od czynników i w wysokości wskazanej w poniższej tabeli

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę maksymalną %
1.	Zły stan techniczny budynku.	10
2.	Brak pomieszczeń higieniczno - sanitarnych.	10
3.	Lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu).	10
4.	Bardzo niski standard lokalu mieszkalnego (poniżej średniej lokali w danej kategorii).	10
5.	Lokal bez instalacji wodociągowej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni).	10
6.	Lokal zawilgocony i zagrzybionych.	10

2. Obniżki czynszu udziela Wójt Gminy Stegna na wniosek najemcy.
3. Obniżka nie może przekroczyć 30% wysokości czynszu.
4. Obniżka ma charakter stały i obowiązuje do momentu usunięcia przyczyny umożliwiającej zastosowanie obniżki.

§ 11.

Obniżki o których mowa w § 9 i § 10 nie są stosowane do lokali socjalnych.

§ 12.

1. Dopuszcza się dokonywanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń, remontów i modernizacji lokalu mieszkalnego.
2. Z tytułu prac wymienionych w ust. 1 możliwe jest okresowe zwolnienie najemcy z uiszczania opłat za czynsz i innych wynikających z umowy najmu, proporcjonalnie do poniesionych nakładów.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stegna.

§ 13.

1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Administrowanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Urząd Gminy w Stegna. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stegna w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków

§ 14.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- 1) środki gminne pochodzące z budżetu, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych Gminy,
- 2) środki pomocowe (kredyty, środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej).

§ 15.

Wysokość wydatków na cele:

- 1) bieżącej eksploatacji w kolejnych latach będzie wzrastać w stosunku do poziomu z lat ubiegłych, który w 2014 roku szacuje się na 80.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych). Wysokość wzrostu tych wydatków szacuje się od 5% do 10% w zależności od wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna i wysokości opłat eksploatacyjnych.
- 2) kosztów remontów i kosztów modernizacji budynków wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stegna obecnie wynoszą 20.000,00 zł rocznie (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych). W latach kolejnych planuje się utrzymanie wysokości tych kosztów na podobnym poziomie, a ewentualny wzrost uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy Stegna, pozyskanych dotacji oraz bieżących potrzeb.
- 3) kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Stegna jest współwłaścicielem obecnie szacuje się na poziomie 19.000,00 zł rocznie (słownie: dziewiętnaście tysięcy złotych). W latach kolejnych planuje się utrzymać wysokość tych kosztów na zbliżonym poziomie. Wysokość w/w kosztów zależeć będzie od ilości lokali pozostających własnością Gminy Stegna i pozostających w zarządzie wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stegna

§ 16.

W celu wykonywania zadań własnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom Gminy Stegna, działając na zasadzie art. 20 ust. 2a i 2b ustawy z dnia 1 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Gmina może wynajmować mieszkania od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobach Gminy.

§ 17.

1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, może wynajmować lokale mieszkalne gospodarstwom domowym o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych walorach, a w szczególności osobom niepełnosprawnym, osobom sędziwym oraz wychowankom domu dziecka, rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo – wychowawczych, którym udzielać będzie wsparcia w jego uzyskaniu.
2. Gmina może uczestniczyć w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych, noclegownie i inne.

§ 18.

Realizacja zadań wymienionych w niniejszym programie przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia w zasobach Skarbu Państwa albo w zasobach prywatnych, na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach;
- 3) remonty gruntowne polegające na przebudowie pomieszczeń lub budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne finansowane z budżetu Gminy, ze środków pomocowych pozyskiwanych przez Gminę, a także ze środków własnych inwestorów - osób fizycznych lub prawnych z możliwością udziału Gminy w kosztach przebudowy lub adaptacji w formie dopłaty z budżetu gminy do podjętych przedsięwzięć na zasadach określonych w umowach.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 19.

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie gminy.
2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 zw zm.) uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Rady Gminy. Biorąc pod uwagę fakt, iż obecnie obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje lata 2010 - 2014, niezbędne jest uchwalenie nowego programu, który określi zasady polityki gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2015 - 2019.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.