

**UCHWAŁA NR XLV/229/13
RADY GMINY DZIEMIANY**

z dnia 28 października 2013 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Dziemiany na lata 2014 – 2023.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), **Rada Gminy Dziemiany uchwala, co następuje:**

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2014 -2023”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dziemiany.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr XXIII/119/08 Rady Gminy w Dziemianach z dnia 23 grudnia 2008 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2009-2013.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Krzysztof Rolbiecki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2014 – 2023

1. Ilekroć w dokumencie jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2014 – 2023”;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dziemiany;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dziemiany;
- 4) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Dziemiany.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Aktualnie stan zasobów mieszkaniowych Gminy składa się z lokali mieszkalnych w budynkach, których właścicielem jest Gmina.
2. Wszystkie lokale mieszkalne są wynajęte.
3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
4. W zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada lokali socjalnych, ponieważ nie dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi ani budynkami, w których istniałaby możliwość adaptacji mieszkań na lokale socjalne.
5. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.
6. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców. Rozeznanie stanu technicznego i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwalają na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
7. Wielkość, wyposażenie oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w 2013 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali mieszkalnych (w tym lokali socjalnych)	Powierzchnia użytkowa lokali (w tym lokali socjalnych) w m ²	Wyposażenie lokali Stan techniczny
1	ul. 8 Marca 3 Dziemiany	1 (0)	50,60 (0)	instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, centralne ogrzewanie, stan techniczny średni
2	ul. 8 Marca 4 Dziemiany	4 (0)	180,19 (0)	instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, centralne ogrzewanie, stan techniczny średni

3	ul. 3 Maja 12A Dziemiany	1 (0)	53,20 (0)	instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, stan techniczny średni
4	ul. 3 Maja 12B Dziemiany	1 (0)	29,00 (0)	instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, stan techniczny średni
5	ul. Pomorska 8 Kalisz	2 (0)	139,80 (0)	1 mieszkanie: instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, 1 mieszkanie: instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, centralne ogrzewanie, stan techniczny średni
6	Piechowice 18	4 (0)	197,70 (0)	instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, stan techniczny średni
7	Piechowice 19	1 (0)	44,00 (0)	instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, stan techniczny średni
8	Raduń 17	8 (0)	344,73 (0)	instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, stan techniczny średni
9	Trzebuń 23	1 (0)	58,00 (0)	instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, stan techniczny średni
RAZEM		23 (0)	1097,22 (0)	

8. Prognozę dotyczącą wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2014-2023 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lata	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)	mieszkalne (w tym socjalne)
Ilość lokali	23 (0)	23 (0)	23 (0)	23 (0)	23 (0)	23 (0)	23 (0)	23 (0)	23 (0)	23 (0)

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

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ocenia się na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Część zasobu mieszkaniowego Gminy ze względu na wiek budynków oraz brak środków na bieżącą konserwację uległa zużyciu i wymaga remontów. Dokonywanie remontów i modernizacji przeprowadzane będzie w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych.

Wykaz niezbędnych prac remontowych i modernizacji do wykonania na przestrzeni lat 2014-2023 określa tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Lokalizacja lokali	Przewidywany rok remontu, modernizacji	Potrzeby remontowe i modernizacyjne
1	ul. 8 Marca 3 Dziemiany	2014 2015	remont dachu remont elewacji
2	ul. 8 Marca 4 Dziemiany	2016 2016	remont dachu remont elewacji

		2017	remont części wspólnych budynku (posadzka i instalacja elektryczna w piwnicy)
		2018	wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych
		2018	montaż domofonu
3	ul. 3 Maja 12A Dziemiany	2023	wymiana stolarki okiennej
4	ul. 3 Maja 12B Dziemiany	2023	wymiana stolarki okiennej
5	ul. Pomorska 8 Kalisz	2022	wymiana stolarki okiennej
6	Piechowice 18	2018 2018 2019 2019	remont dachu remont elewacji remont klatki schodowej wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
7	Piechowice 19	2023	wymiana stolarki okiennej
8	Raduń 17	2015 2020 2020 2021	remont dachu remont elewacji remont klatki schodowej remont ogrodzenia
9	Trzebuń 23	2014	wymiana stolarki okiennej

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W kolejnych latach nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, jednakże w razie zainteresowania najemców ich wykupem sytuacja może ulec zmianie.
2. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy ustalana jest Zarządzeniem Wójta z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1) mieszkania bez centralnego ogrzewania – 10 %
 - 2) mieszkania bez ciepłej wody – 15 %.

Łączne obniżenie nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej.

3. Wielkość środków finansowych przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową nie zapewnia utrzymania zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym dlatego też podstawowym założeniem polityki czynszowej powinno być sukcesywnie doprowadzenie wielkości stawek do wysokości pozwalającej zarządcy na należyte utrzymanie stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych.

V. 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

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy zarządza Wójt poprzez zatrudnionych pracowników w ramach Referatu Finansowego, Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji oraz Referatu Nieruchomości i Ochrony Środowiska.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na realizacji następujących zadań:
 - 1) zawieranie umów najmu lokali;

- 2) naliczaniu czynszu i windykacja tych należności;
 - 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach;
 - 4) remonty, modernizacja, adaptacja lokali;
 - 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.
3. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych reguluje odrębna uchwała Rady Gminy.
4. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawą finansowania utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy stanowią wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być ponadto:
 - 1) wpływy z czynszów lokali użytkowych;
 - 2) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. W wyjątkowych sytuacjach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy, np. w razie konieczności natychmiastowego wykonania remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia lub gdy planowany remont ma być współfinansowany poprzez środki zewnętrzne (dotacje, preferencyjne kredyty).

VII. Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.
2. Koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne planowane będą w zależności od pozyskanych środków na przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Wysokość wydatków w latach 2014-2023 kształtuje się następująco:
 - 2014 – 7.500 zł
 - 2015 – 8.000 zł
 - 2016 – 8.500 zł
 - 2017 – 9.000 zł
 - 2018 – 9.500 zł
 - 2019 – 10.000 zł
 - 2020 – 10.500 zł
 - 2021 – 11.000 zł
 - 2022 – 11.500 zł
 - 2023 – 12.000 zł.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Gmina gotowa jest stwarzać warunki dla możliwie najbardziej efektywnego wykorzystywania swoich zasobów mieszkaniowych. Wyraża się to między innymi poprzez:
 - 1) stwarzanie dogodnych warunków dla wykupu mieszkań komunalnych przez ich dotychczasowych właścicieli;
 - 2) umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych;
 - 3) umożliwianie najemcom po uprzednim wystąpieniu o pozwolenie na samodzielnie wykonywanie modernizacji użytkowanych przez siebie lokali mieszkalnych pod warunkiem, że czynności te nie stoją w sprzeczności z prawem budowlanym, wykonywane są zgodnie ze sztuką budowlaną oraz nie są uciążliwe dla bezpośredniego sąsiedztwa;
 - 4) przeprowadzanie remontów budynków i lokali mieszkalnych w zakresie, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego;
 - 5) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego.

Uzasadnienie

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Z dniem 31 grudnia 2013 r. przestanie obowiązywać uchwała Nr XXIII/119/08 Rady Gminy w Dziemianach z dnia 23 grudnia 2008 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2009 - 2013. Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.