

**UCHWAŁA NR VI/74/2019
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 30 maja 2019 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przodkowo
na lata 2019-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst w Dz.U. z 2019 roku, poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity w Dz.U. z 2018 roku, poz. 1234 ze zmianami) RADA GMINY PRZODKOWO uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przodkowo na lata 2019-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przodkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRZODKOWO

NA LATA 2019 - 2024

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przodkowo na lata 2019-2024

2. Zastrzega się możliwość stałej aktualizacji i uzupełniania programu w miarę potrzeb

3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przodkowo a w szczególności :

- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przodkowo

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Przodkowo tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy gminy Przodkowo tworzy 9 lokali mieszkalnych

3. Wykaz lokali mieszkalnych w gminie Przodkowo :

- 1 lokal w budynku komunalnym w Smołdzinie o powierzchni 111,05 m²
- 1 lokal mieszkalny w budynku komunalnym w Kosowie o pow. 61,0 m²
- 2 lokale w budynku komunalnym w Załężu o łącznej pow. 68,5 m²
w tym 1 niezamieszkały o pow. 30,5 m²
- 1 lokal w budynku komunalnym w Rębie o pow. 56,10 m²
- 2 lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Przodkowie przy ulicy Kartuskiej 24
o łącznej powierzchni 122,60 m²
- 1 lokal z budynku Szkoły Podstawowej w Pomieczynie o pow. 57 m²
- 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Szarłacie o pow. 78,41 m²

4. W gminnym zasobie mieszkaniowym nie wyróżnia się lokali socjalnych

5. Gmina w okresie obowiązywania programu nie planuje pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych

6. Lokale mają charakter mieszkań komunalnych oraz związany z obecnym lub byłym wykonywaniem pracy zawodowej w oświacie lub opiece zdrowotnej

7. Lokale wyposażone są w następujące instalacje : instalacja wodociągowa (9), kanalizacja zbiorcza (7), kanalizacja lokalna (2), energetyczna (9), telefoniczna (6)

Źródłami ogrzewania lokali mieszkalnych są :

- 1) piece węglowe (4)

2) kotły na biomasę-Pellet (3)

3) kocioł gazowy (2)

Wymienione lokale z wyjątkiem zlokalizowanych w budynku Szkoły Podstawowej w Pomieczynie i budynku Ośrodka Zdrowia w Przodkowie znajdują się w budynkach starych, wybudowanych przed 1945 rokiem i ich stan techniczny jest średni.

W Gminie Przodkowo brak jest wydzielonych lokali socjalnych.

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Przodkowo.

Gmina w okresie objętym planem nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Przodkowo na lata 2019-2024

Od dnia 10 lipca 2001 roku nie obowiązują przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w której szczegółowo określone były obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymania lokalu w odpowiednim stanie technicznym. Aktualnie obowiązują tylko przepisy Kodeksu Cywilnego. Treść art. 681 odnosi się do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu. Należą do nich w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

W związku z tym należy ściśle określić obowiązki najmu.

Najemca lokalu zobowiązany jest do wykonywania następującego zakresu prac :

- naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin, płytek ceramicznych, szklanych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- naprawa i konserwacja okien i drzwi w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
- naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych w kuchni i grzejników wody przepływowej /gazowych, elektrycznych, węglowych/, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
- naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania,
- naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
- konserwacja pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali z naprawami i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie,
- usunięcie szkód i zniszczeń lokalu i budynku spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego.

Wynajmującego obciążają koszty

- utrzymania w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a w szczególności – naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych (bez urządzeń odbiorczych),
- wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek oraz tynków jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

Sprecyzowanie zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego jest konieczne w związku z określeniem zakresu prac remontowych w zasobie komunalnym.

Planowane na lata 2019-2024 bieżące remonty będą koncentrowały się na wymianie pokryć dachowych, wymianie źródeł ciepła z węglowych na gazowe, wymianie zniszczonej stolarki okiennej, wymianie instalacji elektrycznej.

W wyniku przeglądu stanu technicznego budynków i lokali gminnego zasobu mieszkaniowego określa się potrzebę wykonania następującego zakresu remontów w obiektach w poszczególnych latach.

Lp.	Obiekt/lokal	Zakres prac	Planowany termin realizacji
1	Budynek komunalny w Rębie	Wymiana źródła ciepła z węglowego na biomasę-pellet	2019
2	Budynek komunalny w Rębie Budynek komunalny w Kosowie	Wymiana pokrycia dachowego Wymiana źródła ciepła z węglowego na gazowe	2020-2024
3	Budynek komunalny w Załężu	Wymiana pokrycia dachowego, okien i instalacji elektrycznej	2020
4	Budynek komunalny w Smołdzinie	Wymiana pokrycia dachowego i źródła ciepła z węglowego na gazowe	2021-2024

W latach 2019-2024 nie planuje się przeprowadzania remontów kapitalnych ani modernizacji lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Wysokość czynszu strony określają w umowie.

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

4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej uchwala Wójt Gminy poprzez ustalenia stawki bazowej dla lokalu mieszkalnego.

Podwyżka czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy w granicach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Wynajmujący lokale mieszkalne może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

5. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora.

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału

6. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek lub w kasie Urzędu gminy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności

7. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według poniższej tabeli:

Tabela zniżek w stosunku do stawki bazowej czynszu lokalu mieszkalnego

L. p.	Wyposażenie mieszkań w instalacje	Baza %
-------	--------------------------------------	--------

1.	mieszkanie o współczesnym standardzie z c.o.	100
2.	z łazienką i wc bez c.o.	90
3.	tylko z wc lub tylko z łazienką	80
4.	tylko z wod.+kan. bez łazienki i wc	70

Dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach położonych poza Przodkowem kwotę bazową czynszu pomniejsza się o 20%.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.

2. Sprawy związane z mieszkaniowym zasobem Gminy w Urzędzie Gminy prowadzi Inspektor ds. Gospodarki Nieruchomościami i Funduszy Pomocowych oraz Kierownik Referatu Oświaty w zakresie mieszkań znajdujących się w budynkach szkolnych, którzy sprawują nadzór na zasobem oraz przyjmują wnioski dotyczące najmu lokali z zasobu.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą:

- 1) środki pieniężne pochodzące z budżetu Gminy, stanowiące dochody z czynszów najmu
- 2) środki finansowe otrzymywane przez Gminę z budżetu Państwa oraz pozyskane z Unii Europejskiej
- 3) 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

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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