



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 lipca 2015 r.

Poz. 2293

UCHWAŁA NR V/71/15 RADA GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 30 czerwca 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościerzyna na lata 2015 – 2022.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.z 2013 poz.594 z póź.zm.) 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 (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) **Rada Gminy Kościerzyna**, *uchwala się co następuje* :

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościerzyna na lata 2015 -2022, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna

§ 3. 1. Tracie moc Uchwała Nr X/395/14 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościerzyna na lata 2014 – 2022 (publik.Dz.Urz.Woj.Pom. z 2014 r. poz.4311).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Bober

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr V/71/2015
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 30 czerwca 2015 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŚCIERZYNA
NA LATA 2014 – 2022**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Gmina posiada w swoim zasobie 34 mieszkania, które znajdują się w 10 budynkach. Część z tych mieszkań (10), znajduje się w budynkach, które pełnią również inną funkcję niż mieszkalną. Obecny stan techniczny budynków i lokali jest zróżnicowany.

W listopadzie 2011 r. oddano do użytku nowo wybudowany budynek w Małym Klinczu, w którym znajduje się 15 mieszkań. Pozostałe mieszkania znajdują się w starszych budynkach, w niektórych z nich zostały wykonane konieczne remonty, a niektóre z nich takiego remontu wymagają.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów

Zakłada się, iż dotychczas przeprowadzone na bieżąco konieczne remonty oraz remonty planowane w okresie 2015 – 2022 pozwolą na utrzymanie stanu technicznego zasobów w nie pogorszonym stanie.

Do najbliższych potrzeb remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2015 – 2022 należą : remont dachów, obróbek blacharskich, opierzeń i instalacji elektrycznej. Niezbędne jest przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty podłóg i systemów grzewczych, remont klatek schodowych oraz wykonanie malowań elewacji. Wykaz przeprowadzonych remontów oraz niezbędnych prac remontowych do wykonania na przestrzeni lat 2015-2022

| L.p | Miejscowość | Nr działki/ nr lokalu | Liczba mieszkań/ powierzchnia | Wykonane remonty | Niezbędne potrzeby remontowe | Przewidywany rok remontu |
|-----|-------------|---------------------------|--|---|--|--------------------------|
| 1 | Ludwikowo | dz. 75/13 – lok nr 4/1 | 1 /78,16 m ² + piwnica 4,53 m ² | W 2011 r wykonano remont dachu oraz opaski fundamentowej budynku | Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych | 2015-2020 |
| 2 | Ludwikowo | dz.75/13 – lok nr 4/2 | 1 /73,96 m ² | j.w.+ 2013 r. – remont generalny | Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych | 2015-2020 |
| 3 | Ludwikowo | dz. 75/13 – lok nr 4/3 | 1 /81,54 m ² + piwnica 5,80 m ² | j.w. | Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych +Wymiana okien | 2015-2020 2015 |
| 4. | Ludwikowo | dz. 75/13 – lok nr 4/4 | 1 /84,80 m ² + piwnica 15,98 m ² | j.w. | Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych | 2015-2020 |

| | | | | | +wymiana okien | 2016 |
|----|------------------------------|-------------------------|---|---|---|-----------|
| 5 | Ludwikowo | dz. 75.13 – lok nr 4/5a | 1 /67,61 m ² + piwnica 2,77 m ² | j.w. + 2013 r.-montaż kotła co | Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych | 2015-2020 |
| 6 | Ludwikowo | dz. 75.13 – lok nr 4/5b | 1 /77,63 m ² + piwnica 3,62 m ² | j.w. | Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych | 2015-2020 |
| 7 | Ludwikowo | dz. 75.13 – lok nr 4/7 | 1 /92,72 m ² + piwnica 6,23 m ² | j.w. + 2014 r.-remont kapitalny | Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych | 2015-2020 |
| 8 | Kłobuczyno | dz. 226 | 1 /30,80 m ² | W 2012 r wykonano remont dachu | Budynek wymaga wymiany stolarki okiennej oraz instalacji co i instalacji elektrycznej | 2015-2022 |
| 9 | Niedamowo | dz. 75/8 lokal nr 11 | 1 /85,60 m ² | X | Kompleksowy remont mieszkania | 2015-2016 |
| 10 | Wielki Klincz Ul. Szkolna 20 | dz. 240/2 | 1 /49,00 m ² chronione | W 2011 r wykonano remont dachu i elewacji zewnętrznej budynku, wymieniono grzejniki w mieszkaniu. | Docieplenie ścian zewnętrznych | 2016 |
| 11 | Wielki Klincz Ul. Szkolna 20 | dz. 240/2 | 1 /49,00 m ² | W 2011 r wykonano remont dachu i elewacji zewnętrznej budynku, wymieniono grzejniki w mieszkaniu. | | |
| 12 | Wielki Klincz | dz. 1002 | 1 /40,42 m ² | | Budynek wymaga dokończenia remontu elewacji | 2015-2022 |
| 13 | Wielki Klincz | dz. 1002 | 1 /36,88 m ² | | Budynek wymaga dokończenia remontu elewacji | 2015-2022 |
| 14 | Wawrzynowo | dz. nr. 356/4 | 1 /35,47 m ² | | Remonty bieżące | |

| | | | | | | |
|----|------------|-----------|--|------------------------------|--|-----------|
| 15 | Wąglkowice | dz. nr 71 | 1/ 61,20 m ² | | Remonty bieżące | |
| 15 | Wdzydze | dz. 57/1 | 1) 70,42 m ² + piwnica 15,2 m ² 2) 84,40 m ² | Wykonano remont dachu w 2013 | Budynek wymaga wymiany stolarki okiennej | 2015-2022 |

Koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne planowane będą w zależności od pozyskanych środków na przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o warunki ich wykupu jakie określone zostały w Uchwale Nr VI/46/11 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kościerzyna, zbywanych najemcom korzystającym z pierwszeństwa w ich nabyciu. Przewiduje się następujący poziom sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy :

- 2015-2022 r. – 4 lokali mieszkalnych w m.Ludwikowo, 2 lokali znajdujących się w budynkach jednorodzinnych w m.Nowa Wieś.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Kościerzyna w drodze zarządzenia. Wyłącznym dysponentem lokali tworzących mieszkaniowy zasób jest Wójt Gminy Kościerzyna. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na :

- wynajem na ogólnych zasadach stosownie do ustawy z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),

- wynajem lokali socjalnych,

- wynajem pomieszczeń tymczasowych.

2. W stosunku do stawki czynszu, o której mowa w pkt. 1 ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, obniżające stawkę czynszu:

a) za niekorzystne usytuowanie lokalu na strychu lub w suterenie - 5 %

b) ze względu na wiek budynku powyżej 40 lat – 10%

c) ze względu na wyposażenie budynku:

- za brak centralnego ogrzewania - 5%

- za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 5%

- za brak kuchni – 5%

- za brak WC – 5%

- za brak łazienki – 5%

d) mieszkanie o współczesnym standardzie – wyposażone w system ogrzewania, ciepłą wodę, kanalizację, energię elektryczną, wc, łazienkę

e) za stwierdzony ogólny zły stan techniczny budynku (budynek zakwalifikowany do remontu kapitalnego lub rozbiórki) - 10 %

3. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 30% jej wartości.

4. W lokalach o powierzchni powyżej 80 m² wysokość czynszu należy ustalić w wysokości 200% stawki czynszu określonego w p.2

5. Czynsz najmu lokali socjalnych ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (art.23 ust.4)

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów mieszkaniowych gminy.

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Kościerzyna zarządza Wójt Gminy Kościerzyna.

2. Wójt Gminy Kościerzyna może upoważnić kierowników jednostek organizacyjnych Gminy Kościerzyna do zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego.
3. Aktualnie istnieje potrzeba przeprowadzenia dużego zakresu kosztownych robót remontowo – modernizacyjnych z uwagi na zły stan techniczny niektórych zasobów mieszkaniowych. Środki finansowe jakimi dysponuje gmina planuje się przeznaczyć na wykonywanie najpotrzebniejszych prac remontowych związanych z naprawą pokryć dachowych i wymianą stolarki okiennie – drzwiowej.
4. Wójt Gminy może wyłączyć ze sprzedaży lokale będące niezbędne do realizacji celów gminy.
5. Na dokonanie ewentualnej zamiany mieszkań będących w zasobie Gminy konieczna jest zgoda Wójta Gminy wyrażona na piśmie.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze za wynajem lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy Kościerzyna.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być ponadto :
 - wpływy z czynszu lokali użytkowych,
 - środki uzyskane ze sprzedaży w drodze przetargu lokali użytkowych,
 - środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

VII. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały proporcjonalnie do wzrostu środków ze źródeł określonych w pkt VI.

VIII. Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zakłada się osiągnięcie poprawy gospodarowania zasobem poprzez :

1. maksymalizowanie wpływów finansowych określonych w pkt VI,
2. prowadzenie bieżącej kontroli stanu technicznego zasobów i sposobu jego wykorzystania.
3. wykonywanie prac remontowych obniżających koszty eksploatacji, np. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizacja