



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18 grudnia 2015 r.

Poz. 4354

UCHWAŁA NR 62/XIII/2015 RADY GMINY PRZECHLEWO

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przechlewo na lata 2016-2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2015.1515 j.t.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t ze zm.) **Rada Gminy Przechlewo** uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przechlewo na lata 2016-2021 jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Galas

załącznik nr 1
do uchwały Nr 62/XIII/2015
Rady Gminy Przechlewo
z dnia 29 października 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRZECHELEWO NA LATA 2016-2021

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przechlewo został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t ze zm)

Rozdział I

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t ze zm.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkańców.

Gmina ma, więc obowiązek zabezpieczyć lokale dla:

- osób wykwaterowanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny lub pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
- osób przekwaterowanych z budynków komunalnych przeznaczonych do remontów lub modernizacji,
- osób wykwaterowanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami komunalnymi i budownictwem mieszkaniowym
- osób, którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu
- osób o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych
- osób które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

2. Mieszkaniowy Zasób Gminy na dzień 31 grudnia 2015 roku stanowi 13 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 11 budynkach (tabela nr 1), o łącznej powierzchni **825,07 m²**.

Tabela nr 1**Lokale mieszkalne**

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Powierzchnia lokalu
1.	Przechlewo ul. Człuchowska 31/1	1983	47,80 m ²
2.	Przechlewo ul. Dworcowa 33	1965	71,40 m ²
3.	Przechlewo ul. Młyńska 11/1	1965	82,36 m ²
4.	Przechlewo ul. Młyńska 11/2	1965	39,80 m ²
5.	Przechlewo ul. Człuchowska 17/1	1938	52,20 m ²
6.	Przechlewo Os. Jużkowa 15/11	1938	77,50 m ²
7.	Przechlewo Os. Jużkowa 18/11	1938	65,60 m ²
8.	Przechlewo ul. Szkolna 4/	1998	81,08 m ²
9.	Przechlewo ul. Szkolna 4/	1998	82,81 m ²
10.	Zawada nr 3/2	1900	37,49 m ²
11.	Zawada nr 2/2	b/d	90,72 m ²
12.	Pakotulsko 5/1	1930	40,61 m ²
13.	Szczytno ¾	1974	55,70 m ²
			825,07

3. Ocena stanu technicznego i wyposażenia lokali.

Budynki zarządzane przez Gminę Przechlewo to obiekty w większości z pierwszej połowy ubiegłego wieku, o zróżnicowanej konstrukcji i standardzie. Większość budynków ze względu na wiek, zastosowane materiały i konstrukcje jest w znacznym stopniu wyeksploatowana i wymaga remontów w różnym zakresie. Naprawy wymagają systemy wentylacji oraz kominy. Występuje również nieszczelność pokryć dachowych (eternit), powodując zawilgocenie ścian, stropów i podłóg co przy braku izolacji poziomych i pionowych prowadzi do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian.

Budynki wyposażone są w: kanalizację, wodę, źródło ciepła i energię elektryczną.

Kanalizacja – wszystkie budynki są podłączone do kanalizacji sanitarnej.

Woda – Wszystkie mieszkania podłączone są do sieci wodociągowej. Instalacje wodne w mieszkaniach są w dobrym stanie technicznym.

Energia elektryczna - instalacje elektryczne w niektórych mieszkaniach wymagają poprawy, bądź kompleksowej wymiany.

Ogrzewanie - cztery lokale mieszkalne podłączone są do kotłowni Gminnej, w tym dwa lokale mieszkalne korzystają z dostaw ciepłej wody użytkowej. Kolejne dwa lokale korzystają z zasilania centralnego ogrzewania z kotłowni ogrzewającej Gminne Centrum Kultury, pozostałe lokale są wyposażone w indywidualne ogrzewanie poprzez piece C.O lub piece kaflowe, opalane drzewem lub węglem.

W roku 2015 dokonano przeglądu i szczegółowo opisano stan techniczny budynków oraz określono potrzeby remontowe:

- w Przechlewie ul. Człuchowska 31/1

Duży stopień zużycia- 50%. Lokal mieszkaniowy w dużym stopniu wymaga remontu.

Zadania remontowe do realizacji:

- 1) wykonanie wentylacji,
- 2) naprawa podłogi ,
- 4) wymieniana i uzerowanie gniazd wtykowych,
- 5) termorenowacja,
- 6) malowanie i szpachlowanie tynków wewnętrznych
- 7) wymiana poszycia dachowego (eternit)

- Przechlewo ul Dworcowa 33

Zużycie budynku 30%.

Budynek nie wymaga naprawy

- Przechlewo ul. Młyńska 11/1

Zużycie budynku 50%.

Zadania remontowe do realizacji:

- 1) wymiana dachu wraz z konstrukcją,
- 2) naprawa z częściową wymianą instalacji elektrycznej.

- Przechlewo ul. Młyńska 11/2

. Zużycie budynku- 50 %

Zadania remontowe do realizacji:

- 1) wymiana stolarki drzwiowej,
- 2) częściowa konserwacja tynków wewnętrznych,
- 3) wykonanie wentylacji budynku,
- 4) wymiana puszek rozgałęźnych na puszki hermetyczne na klatce schodowej,
- 5) wymiana lub pilny remont instalacji elektrycznej.
- 6) wymiana dachu wraz z konstrukcją,

Przechlewo ul. Człuchowska 17/1

Zużycie budynku- 50 %

Zadania remontowe do realizacji:

- 1) częściowa naprawa elewacji,
- 2) częściowa konserwacja tynków wewnętrznych,
- 3) wymiana puszek rozgałęźnych na puszki hermetyczne na klatce schodowej,
- 4) częściowa wymiana instalacji elektrycznej.
- 5) przemurowanie kominów

Przechlewo Os. Jużkowa 15/11

Zużycie budynku- 10 %

Lokal mieszkalny w Wspólnocie Mieszkaniowej „Pod Piętnastką” w miejscowości Przechlewo budynek i lokal w stanie technicznym bardzo dobrym,

Przechlewo Os. Jużkowa 18/11

Zużycie budynku- 10 %

Lokal mieszkalny w Wspólnocie Mieszkaniowej os. Jużkowa 18 w miejscowości Przechlewo budynek i lokal w stanie technicznym dobrym,

Zadania remontowe do realizacji:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

Przechlewo ul. Szkolna 4/

Zużycie budynku- 40 %

Zadania remontowe do realizacji:

- 1) częściowa naprawa elewacji,
- 2) wymiana stolarki drzwiowej,
- 3) częściowa konserwacja tynków wewnętrznych

Przechlewo ul. Szkolna 4/

Zużycie budynku- 40 %

Zadania remontowe do realizacji:

- 1) częściowa naprawa elewacji
- 2) częściowa konserwacja tynków wewnętrznych

Zawada 3/2 lokal przejęty od ANR dn. 14.09.2015

Zużycie budynku - 60%

Zadania remontowe do realizacji

- 1) termorenowacja
- 2) komin do przemurowania
- 3) drzwi wejściowe do wymiany
- 4) wejście (sień) korytarzyk do kapitalnego remontu wymiana tynków wymiana części drewnianych malowanie
- 5) Kuchnia podłoga do wymiany, zapadnięta część drewnianych
- 6) brak wentylacji
- 7) częściowa konserwacja tynków wewnętrznych całkowite malowanie mieszkania
- 8) mieszkanie nie spełnia wymogów budowlanych wysokość 2,14m, potrzeba wybrania podłoża podłogowego do spełnienia norm budowlanych.
- 9) łazienka zagrzybiona, naprawa sufitu(oberwany)
- 10) wymiana źródeł ciepła

Zawada 2./2 lokal przejęty od ANR dn. 14.09.2015

Zużycie budynku - 60%

Zadania remontowe do realizacji

- 1) pokrycie dachowe do wymiany (eternit)
- 2) facjata do naprawy wymiana desek malowanie
- 3) stolarka okienna do wymiany
- 4) komin do przemurowania
- 5) termorenowacja
- 6) strych w stanie surowym niewykończony podłoga z desek (ślepa podłoga)
- 7) wymiana źródeł ciepła
- 8) wymiana rynien i rur spustowych

Pakotulsko 5/1 lokal przejęty od ANR dn 14.09.2015

Zużycie budynku - 60%

Zadania remontowe do realizacji

- 1) termorenowacja

- 2) stolarka okienna i drzwiowa do wymiany
- 3) wymiana instalacji elektrycznej
- 4) wymiana instalacji wodnej
- 5) podłogi drewniane do wymiany
- 6) malowanie ścian i sufitów
- 7) wymiana źródeł ciepła

Szczytno 3 / 4 lokal przejęty od ANR dn. 14.09.2015

Zużycie budynku - 60%

Zadania remontowe do realizacji

- 1) dach do docieplenia i naprawy pokrycia
- 2) termorenowacja
- 3) komin do przemurowania
- 4) wymiana rur kanalizacyjnych z żeliwa na PCV

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Przechlewo w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2016	11	13	0
2017	11	13	0
2018	11	13	0
2019	11	13	0
2020	11	13	0
2021	11	13	0

Na okres objęty programem nie planuje się realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział II

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

1. W latach 2016-2021 planuje się realizację remontów na kwotę 58 000 zł.
Plan remontów przedstawia się następująco:

Rodzaj remontów	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Instalacje elektryczne	2 000	2 000	-	-	-	-
Remonty dekarские, wymiana dachu, remont kominów	2 000	8 000	3 000	2 000	2 500	2 000
Roboty malarskie	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Instalacje wod.-kan.	1 000	1 500	1 000	-	-	-
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Inne roboty	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Ogółem zł.	10 000	16 500	10 000	7 000	7 500	7 000

Planowane koszty mogą ulec zmianie, co zostanie uwzględnione w rocznym szczegółowym planie remontów.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2021

1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy Przechlewo mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony.
2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy powinna funkcjonować w oparciu o zasady:
 - jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów,
 - racjonalnego ustalania czynszów, uwzględniającego koszty, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje),
 - celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizacje podnoszące standard zasobu mieszkaniowego.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
3. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy.
4. Ustala się czynniki stawki czynszu:
- a) Stawka bazowa za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o współczesnym standardzie z pełnym wyposażeniem w 5 elementów technicznych (elementy techniczne to : wc, łazienka, co, cw, ogrzewanie)
 - b) Obniżka stawki bazowej z tytułu braku elementów technicznych :
 - lokal wyposażony w 4 elementy techniczne obniżka 15 %
 - lokal wyposażony w 3 elementy techniczne obniżka 30 %
 - lokal wyposażony w 2 elementy techniczne obniżka 40 %
 - lokal wyposażony w 1 element techniczny obniżka 50 %
 - lokal bez wyposażenia technicznego obniżka 60 %
 - c) Położenie lokalu w miejscowości :
 - Przechlewo 0 %
 - Lokal położony w innej miejscowości na terenie gminy niż wieś Przechlewo -obniżka 10 %
6. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż 50 % stawki bazowej czynszu.
7. W odniesieniu do stawek za lokale socjalne nie stosuje się czynników podwyższających wartość czynszu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy Przechlewo zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie niniejszego programu.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłami finansowania są:

1. Czynsze za najem lokali mieszkalnych.
2. Czynsze za najem lokali użytkowych.
3. Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Dofinansowanie remontu mieszkań przejętych od ANR

Rozdział VII**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty**

Koszty/lata	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bieżąca eksploatacja	8 200 zł	8 600 zł	8 800 zł	9 000 zł	9 200 zł	9 400 zł
Remonty budynków	24.000 zł	27.000 zł	24.000 zł	20.000 zł	20.000 zł	20.000 zł
Inwestycje	-	-	-	-	-	-

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

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. Stopniową racjonalizację i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne. Podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez częste wysyłanie wezwań do zapłaty, uzasadnione rozkładanie zaległości na raty, kierowanie pozwów do sądu o zapłatę zaległości czynszowych.
2. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie Gminnego Zasobu Mieszkaniowego.
3. Poprawa stanu technicznego budynków.
4. Udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.
5. Adoptowanie obiektów na cele mieszkaniowe.
6. Budowa nowych budynków komunalnych.
7. Kształtowanie polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe.