



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 12 kwietnia 2017 r.

Poz. 1259

UCHWAŁA NR XVIII/117/2017 RADY GMINY W SKÓRCZU

z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017 – 2021”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy w Skórczu u c h w a ł a, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017 – 2021” – stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Program, o którym mowa w § 1 podlegać będzie corocznej aktualizacji w oparciu o ustalenia z przeglądów technicznych obiektów.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Skórczu

Andrzej Klin

Załącznik do Uchwały Nr XVIII/117/2017
Rady Gminy w Skórczu
z dnia 16 lutego 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017-2021

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Skórcz zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017 – 2021.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017 – 2021, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Skórcz;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Skórcz w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. Wielkość oraz stan techniczny z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 4. 1. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy 27 lokali mieszkalnych i jeden lokal socjalny w 11 budynkach. Lokale te znajdują się w budynkach komunalnych oraz szkołach. Ponadto w zasobie znajdują się 2 wydzielone lokale mieszkalne w dwóch budynkach wielorodzinnych będących w zarządzie wspólnot mieszkaniowych.

2. Stan techniczny oraz wyposażenie budynków przedstawia się następująco:

- 1) Podział budynków na lata ich wybudowania:
 - a. Budynki mieszkalne wybudowane w okresie przedwojennym – 9 budynków o powierzchni użytkowej mieszkań: 1.174,89 m²
 - b. Dwa budynki mieszkalne wybudowane w roku 1972 i 1988 w Wolentalu (po jednym lokalu mieszkalnym w każdym z budynków) - łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych samodzielnych lokali mieszkalnych wynosi: 111,60 m²
- 2) Wyposażenie lokali mieszkalnych i lokalu socjalnego:
 - a. Woda i kanalizacja - 28 lokali w 11 budynkach

b. Centralne ogrzewanie – 2 mieszkania w zarządzie wspólnot mieszkaniowych (patrz pkt. § 4 pkt 2 ppkt 1) lit. b).

3) Podział lokali na:

a. *lokale mieszkalne*

- pod wynajem dla pracowników oświaty oraz pracowników administracyjnych:

4 lokale mieszkalne w budynkach, które są szkołą (lokale mieszkalne są w dyspozycji Publicznej Szkoły Podstawowej im. Ks. Senatora Feliksa Bolta w Barłóżnie – 3 lokale oraz Publicznej Szkoły Podstawowej w Mirotkach – 1 lokal)

- pozostałe 22 lokali mieszkalnych w 11 budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych

b. *lokale zamienne* - nie posiadamy wyodrębnionych lokali zamiennych

c. *lokale socjalne* – posiadamy wyodrębniony jeden lokal socjalny zlokalizowany na poddaszu budynku mieszkalnego nr 118a w Pączewie, o pow. użytkowej 45,16 m²

4) Podsumowanie:

W latach 2017 – 2021 nie przewiduje się pozyskania lokali mieszkalnych do zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Z uwagi na intensyfikację remontów przeprowadzonych w ostatnich latach w mieszkaniowym zasobie gminy w okresie objętym niniejszym programem planuje się wykonanie ogrodzenia na nieruchomości obejmującej budynki nr 10 i 11 w Barłóżnie oraz wymianę dachu w budynku nr 11 w Barłóżnie.

2. Powyższe plany weryfikowane będą z uwagi na niezbędne prace wskazane w wyniku corocznych przeglądów.

3. Plan remontów i modernizacji budynków:

Wyszczególnienie	Projekt planu na lata 2017-2021				
	2017	2018	2019	2020	2021
Wielkość nakładów w zł	94.000,00	55.000,00	15.000,00	15.000,-	45.000,-
Opis zadania	- remont lokalu mieszkalnego nr 1 Barłóżno 47, - wykonanie ogrodzenia nieruchomości budynkowej nr 10 i 11 w Barłóżnie, drobne remonty eksploatacyjne (m.in. czyszczenie kominów)	Wymiana dachu – Barłóżno nr 11, drobne remonty eksploatacyjne (m.in. czyszczenie kominów, remont pieców grzewczych)	- drobne remonty eksploatacyjne (m.in. czyszczenie kominów)	drobne remonty eksploatacyjne (m.in. czyszczenie kominów)	- remont kapitalny konstrukcji dachowej wraz z wymianą pokrycia z płyt eternitowych na blachodachówkę – Barłóżno nr 47, drobne remonty eksploatacyjne (m.in. czyszczenie kominów)

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

2. W przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, sprzedaż będzie dokonywana na zasadach określonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy Skórcz.

3. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Ustala się podstawę do podwyższenia lub obniżenia czynszu ze względu na:

- 1) Wyposażenia budynku i lokalu:

Wyposażenie	Podwyżka za wyposażenie	Obniżka za brak wyposażenia
Instalacja c.o.	20%	5%
Instalacja c.w.	10%	5%
Instalacja kanalizacyjna	10%	5%
Sanitariaty poza lokalem mieszkalnym	-	10%
Łazienka	10%	10%

- 2) Położenie budynku i lokalu:

Położenie budynku i lokalu	Podwyżka	Obniżka
Budynek położony na peryferiach wsi	-	5%
Lokal na poddaszu lub w suterenie	-	5%
Wysokość lokalu poniżej 2 m	-	10%

- 3) Ogólny stan budynku

Stan budynku	Podwyżka	Obniżka
Budynek przeznaczony do remontu bieżącego	-	15%
Budynek przeznaczony do kapitalnego remontu	-	20%
Budynek przeznaczony do rozbiórki	-	30%

2. Wykonanie przez najemcę własnym kosztem elementów wyposażenia lokalu za zgodą wynajmującego i bez zwrotu poniesionych nakładów, stanowi podstawę do zaniechania stosowania podwyżki stawki czynszu z tego tytułu.

3. W przypadku wystąpienia kilku lub wszystkich czynników obniżających stawkę podstawową czynszu wymienionych wyżej podlegają one zsumowaniu.

4. Maksymalna obniżka stawki podstawowej czynszu nie może przekroczyć 30%.

5. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego będzie wynosiła 50% stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania dla najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem czynników określonych w § 7 pkt 1.

6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego oraz lokalu socjalnego ustala Wójt Gminy Skórcz.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy gospodaruje, zarządza i administruje Wójt Gminy Skórcz.

2. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji o dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania ich w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

3. Wójt Gminy zobowiązany jest do działania zgodnie z przepisami prawa w zakresie administrowania, wynajmu i zbywania mieszkań.

4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz.

Rozdział 8.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach następować będzie z :

1. Przychodów z tytułu sprzedaży budynków i lokali.
2. Czynsze za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Dochody gminy zgodnie z zatwierdzonym planem rzeczowym wydatków.

Rozdział 9.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 10. Prognozę wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, z podziałem na poszczególne ich rodzaje przedstawione są w poniższym zestawieniu:

Rodzaj kosztu / lata	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
w tym :	372,00	372,00	372,00	372,00	372,00
koszty zarządu nieruchomością wspólną					
Koszty remontów	94.000,00	55.000,00	15.000,00	15.000,00	45.000,00
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
na termomodernizację budynków					
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 10.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.
2. Gmina Skórcz popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy. Wyraża się to w następujących działaniach :
 - 1) Udzielenie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
 - 2) Umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami mieszkań komunalnych,
 - 3) Przeznaczanie pod adaptację na lokale mieszkalne budynków niemieszkalnych stanowiących własność gminy.

Rozdział 11.

Zakończenie.

§ 12. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017-2021 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Skórcz z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.