



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 17 maja 2017 r.

Poz. 1799

UCHWAŁA NR XXXII/258/2017 RADY GMINY KALISKA

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaliska na lata 2017-2021”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r, poz. 446 ze zm.) oraz 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. z 2016 r. poz. 1610).

Rada Gminy Kaliska uchwala, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaliska na lata 2017-2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaliska.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Kaliska

Grzegorz Pawłowski

Załącznik do Uchwały Nr XXXII/258/2017
Rady Gminy Kaliska
z dnia 29 marca 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KALISKA NA LATA 2017-2021

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaliska na lata 2017-2021 określa w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stan technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu

§ 2. 1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kaliska na lata 2017-2021” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaliska oraz szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która stworzy warunki dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne umiejscowione w budynkach stanowiących w całości własności Gminy Kaliska oraz lokale mieszkalne będące własnością Gminy Kaliska, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Aktualny gminny zasób mieszkaniowy tworzą 23 lokale mieszkaniowe o łącznej powierzchni 1.351,27 m², z czego:

- 1) 1 lokal mieszkaniowy położony w 1 budynku w miejscowości Iwiczno,
- 2) 2 lokale mieszkaniowe położone w 1 budynku w miejscowości Bartel Wielki,
- 3) 1 lokal mieszkaniowy położony w 1 budynku w miejscowości Studzienice,
- 4) 1 lokal mieszkaniowy położony w 1 budynku w miejscowości Cieciorka,
- 5) 4 lokale mieszkaniowe położone w 1 budynku w miejscowości Kaliska, ul. Nowowiejska 5A,
- 6) 10 lokali mieszkaniowych położonych w 1 budynku w miejscowości Kaliska, ul. Długa 13,
- 7) 2 lokale mieszkaniowe położone w 1 budynku w miejscowości Cegielnia,

- 8) 1 lokal mieszkaniowy nr 5 położony w budynku wspólnoty w miejscowości Kaliska, ul. Długa 17,
 9) 1 lokal mieszkaniowy nr 5 położony w budynku wspólnoty w miejscowości Kaliska, ul. Długa 58.

4. Jeden lokal znajdujący się przy ul. Nowowiejskiej 5A w Kaliskach został wydzielony jako lokal związany funkcjonalnie z miejscem pracy lokatora (wykorzystywany jako mieszkanie dla lekarza).

5. Jeden lokal znajdujący się przy ul. Nowowiejskiej 5A w Kaliskach został przeznaczony na cele stacjonowania Zespołu Ratownictwa Medycznego Kociewskiego Centrum Zdrowia Sp. z o.o. przy ul. dra Józefa Balewskiego 1 w Starogardzie Gdańskim.

6. Stan zasobów mieszkaniowych gminy wg form własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Kaliska	7	21
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Kaliska jest współwłaścicielem.	2	2
Razem:	9	23

7. Prognoza zmian w zasobie mieszkaniowym Gminy:

- 1) zmniejszenia zasobu mieszkaniowego gminy, poprzez dążenie w miarę możliwości do sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 2) lokale, które nie będą przeznaczone do sprzedaży to: lokal mieszkalny w miejscowości Iwiczno oraz dwa lokale mieszkalne przy ul. Nowowiejskiej 5A w Kaliskach.

8. Stan techniczny lokali mieszkaniowych:

- 1) Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Kaliska jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów.
- 2) Lokale mieszkaniowe posiadają następujący stan techniczny:
 - a) 5 lokali mieszkaniowych posiada stan techniczny dobry;
 - b) 15 lokali mieszkalnych wymaga remontów bieżących,
 - c) 3 lokale mieszkalne wymagają remontu kapitalnego.
- 3) Zdecydowana większość budynków wymaga bieżących remontów ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Poprzez wykonanie bieżących remontów Gmina Kaliska będzie się starała utrzymać zasób w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy systematycznej realizacji doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

9. Gmina Kaliska zamierza przeprowadzić modernizację budynków pozostających w zasobie oraz przeznaczyć część zasobu do sprzedaży na rzecz doczesnych lokatorów zainteresowanych wykupem. Proponowane przeznaczenie budynków zostało przedstawione w poniższej tabeli.

L. p.	Budynki/adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Budynki wyznaczone do sprzedaży na rzecz lokatorów	Budynki pozostawione w zasobie
1.	Iwiczno, ul. I. Gulgowskiego 16	1	55,00		X
2.	Bartel Wielki 14	2	93,77	X	
3.	Studzienice, ul. Jagodowa 13	1	31,37	X	
4.	Cieciorka 6	1	73,10	X	
5.	Kaliska,	2	114,44	X	

	ul. Nowowiejska 5A				
6.	Kaliska, ul. Nowowiejska 5A (mieszkanie słuźbowe oraz lokal dla stacjonowania ZRM)	2	153,74		X
7.	Kaliska, ul. Długa 13	10	563,50		X
8.	Cegielnia 1	2	125,10	X	
9.	Kaliska, ul. Długa 17/5	1	25,00	X	
10.	Kaliska, ul. Długa 58/5	1	73,80	X	

10. W latach 2018-2019 planuje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (socjalnych), w których przewiduje się wydzielenie łącznie 12 pomieszczeń. Koszt budowy budynków socjalnych wg sporządzonych kosztorysów wyniesie 1.683.658,92 zł. Środki na budowę w/w budynków planuje się pozyskać z Banku Gospodarstwa Krajowego - 35 % kosztów kwalifikowanych, oraz środków własnych Gminy Kaliska, w tym pozyskanych w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych należących do zasobu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3. 1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Obowiązki gminy w tym zakresie reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

2. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali mieszkalnych planuje się w latach 2018-2019 budowę dwóch budynków socjalnych o łącznej liczbie pomieszczeń – 12.

3. Plan remontów łączy się ze stanem technicznym budynków i lokali. W latach 2017 – 2021 planuje się w każdym roku stopniową realizację prac w zależności od zabezpieczonych środków finansowych, m. in. jak: naprawa pokryć dachowych, naprawa rynien i rur spustowych, napraw instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, odnowa elewacji budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kaliska odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Kaliska.

3. Prognozuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu na następującym poziomie:

- 1) w roku 2017 – 3 lokale;
- 2) w roku 2018 – 2 lokale;
- 3) w roku 2019 – 1 lokale;
- 4) w roku 2020 – 1 lokale;
- 5) w roku 2021 – 1 lokale.

4. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej w latach 2017-2021

§ 5. 1. Polityka czynszowa gminy w latach 2017-2021 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym oraz umożliwiały pozyskanie środków na remonty lokali i budynków. Pozwoli to na zapobieganie degradacji zasobów mieszkaniowych w gminie.

2. Wójt Gminy Kaliska ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

3. Stawkę bazową czynszu ustaloną przez Wójta Gminy obniża się w następujących przypadkach:

L. p.	Czynnik obniżający stawkę	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Brak centralnego ogrzewania	20 %
2.	Brak łazienki	5 %
3.	Brak WC	5 %
4.	Brak instalacji wodociągowej	5 %
5.	Brak instalacji kanalizacyjnej	5 %
6.	Zły stan techniczny lokalu (budynek przeznaczony do remontu kapitalnego)	10 %

4. Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumuje się wszystkie obniżki, które mają zastosowanie w przypadku tego lokalu.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki niniejszego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Kaliska.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) Remonty, konserwację i modernizacje lokali i budynków;
- 3) Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu;
- 4) Sprzedaż lokali znajdujących się w zasobie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

2. Mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu, gospodarka mieszkaniowa będzie prowadzona przez bieżące wykonywanie windykacji.

3. Jednocześnie przewiduje się finansową pomoc gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych oraz rozkładania zaległości czynszowych na raty.

4. Dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy przewiduje się w wyjątkowych sytuacjach, na przykład gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania remontu z uwagi na zagrożenia życia lub zdrowia i mienia.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 8. 1. Finansowanie wydatków na eksploatację, modernizację oraz remonty lokali i budynków w kolejnych latach obejmujących Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaliska odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

Rozdział 9.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się następujące zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kaliska,
- 2) racjonalizacja opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 7) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.