



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 01.02.2022 r.

Poz. 319

UCHWAŁA NR XLIII/329/2021 RADY GMINY ZBLEWO

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zblewo na lata 2022-2026

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.)

Rada Gminy Zblewo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zblewo na lata 2021-2025”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zblewo

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLII/310/2017 Rady Gminy Zblewo z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zblewo na lata 2017-2021.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Burczyk

Załącznik do uchwały Nr XLIII/329/2021

Rady Gminy Zblewo

z dnia 29 grudnia 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZBLEWO NA LATA 2022 - 2026

WSTĘP

Postanowienia ogólne

1.1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zblewo na lata 2022-2026.

1.2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Zblewo w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej o niskich dochodach
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy.

ROZDZIAŁ I

1. Diagnoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Zblewo na lata 2022-2026.

1.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1.1.1 Mieszkaniowy zasób Gminy Zblewo objęty programem tworzą lokale mieszkalne umiejscowione w budynkach stanowiących własność Gminy Zblewo, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz wynajęte od osób trzecich.

1.1.2. Mieszkaniowy Zasób Gminy Zblewo na dzień 01.01.2022 r. stanowią :

42 lokale mieszkaniowe w 16 budynkach o łącznej powierzchni 1790,76 m² w tym:

37 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 1571,55 m² w budynkach stanowiących własność Gminy Zblewo i 4 lokale mieszkalne o łącznej pow. 219,21 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych i jedno mieszkanie wynajmowane od osoby prywatnej o łącznej powierzchni 47,20 m². W całym zasobie mieszkaniowym posiadamy 1 budynek z 4 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 128,40 m².

1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonanych przeglądów wskazuje, że budynki należą do starych, wybudowanych przed rokiem 1940. Szacuje się,

że jeden budynek gospodarczy, który został adoptowany na mieszkalny w Zblewie przy

ul. Głównej 17a i jeden lokal w budynku w Miradowie nr 20/3, budynek mieszkalny

z dwoma lokalami w Pinczynie ul Sportowa 10, zostały wybudowane po roku 1940. Natomiast budynek wspólnoty w Radziejewie wybudowano w latach 70-tych. W ostatniej dekadzie zmodernizowano budynek w którym istnieje jeden lokal mieszkalny przy ul. Głównej 17 w Zblewie. W roku 2016 oddano do użytku budynek z 4 lokalami socjalnymi w Zblewie przy ul. Księdza Generała Józefa Wryczy 1.

Inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego wg roku budowy

Lp.	Budynki / adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa m ²	Wybudowane przed 1940	Wybudowane po 1940	Wybudowane po 1970
1.	Zblewo ul. Główna 39	9	290,52	x		
2.	Zblewo ul. Kościelna 7	1	53,89	x		

3.	Zblewo ul. Główna 17 a	1	66		x	
4.	Zblewo ul. Polna 5	1	30			x
5.	Zblewo ul. Ks. Gen. Józefa Wryczy 1	4	128,40			x
6.	Pinczyn ul. Boczna 2	3	103,51	x		
7.	Pinczyn ul. Sportowa 10	2	85,75		x	
8.	Karolewo nr 26	5	290,70	x		
9.	Karolewo nr 23	6	208,40	x		
10.	Białachowo nr 21	4	204,78	x		
11.	Pałubinek nr 2 wspólnota	1	71,61	x		
12.	Miradowo 20/3 wspólnota	1	44,90		x	
13.	Radziejewo 1/5 wspólnota	1	41,54			x
14.	Zblewo ul. Główna 17 CUW	1	62,40			x zmodernizowany w 2008
15.	Bytonia ul. Szkolna 2/3 wspólnota	1	61,16	x		
16.	Kleszczewo Kościerskie 1A/2	1	47,20			x
	Razem	42	1790,76	8	3	5

1.2.1. Struktura wiekowa budynków

Wyszczególnienie	Budynki wybudowane przed 1940 r	Budynki wybudowane po roku 1940	Budynki wybudowane po roku 1970
Lokale w budynkach stanowiących własność gminy Zblewo	28	3	6
Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2	1	1
Lokale wynajęte			1
Razem	30	4	8

1.2.2. Wyposażenie techniczne

Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych wyposażone w następującą infrastrukturę techniczną są:

- wodę z wodociągu wiejskiego doprowadzoną w jednym punkcie budynku 11,90 %
- wodę z wodociągu wiejskiego w każdym mieszkaniu 88,10 %
- w kanalizację sanitarną 83,33%, w tym: z podłączeniem do kolektorów sanitarnych 59,09%
- centralne ogrzewanie 45,24 %
- piece kaflowe 54,76 %
- instalacja elektryczna 100 %
- w łazienkę z WC 73,81 %

Potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Zblewo wynikają

z przedstawionej struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego. Część budynków nadaje się do rozbiórki.

Prawie wszystkie budynki wymagają modernizacji i remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Zły stan techniczny, brak podstawowej infrastruktury, estetyka budynków oraz ich otoczenie nasuwają jednoznaczne wnioski, a mianowicie wyposażenie Gminę Zblewo w nowy zasób mieszkaniowy i modernizację budynków, które pozostaną w zasobie oraz sprzedaż tych nieruchomości, w których lokatorzy zainteresowani są wykupem.

Proponowane przeznaczenie budynków znajdujących się w zasobie:

Lp.	Budynki / adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa m ²	Budynki wyznaczone do opuszczenia	Budynki wyznaczone do sprzedaży na rzecz lokatorów	Budynki pozostawione w zasobie
1.	Zblewo ul. Główna 39	9	290,52	X		
2.	Zblewo ul. Kościelna 7	1	53,89		X	
3.	Zblewo ul. Główna 17 a	1	66			X
4.	Zblewo ul. Polna 5	1	30			X
5.	Zblewo ul. Ks. Gen. Józefa Wryczy 1	4	128,40			X
6.	Pinczyn ul. Boczna 2	3	103,51			X
7.	Pinczyn ul. Sportowa 10	2	85,75			X
8.	Karolewo nr 26	5	290,70		X	
9.	Karolewo nr 23	6	208,40			X
10.	Białachowo nr 21	4	204,78			X
11.	Pałubinek nr 2 wspólnota	1	71,61		X	
12.	Miradowo 20/3 wspólnota	1	44,90			X
13.	Radziejewo 1/5 wspólnota	1	41,54			X
14.	Zblewo ul. Główna 17 CUW	1	62,40			X
15.	Bytonia Szkolna 2/3 wspólnota	1	61,16		X	
16.	Kleszczewo Kościerskie 1A/2	1	47,20			X
	Razem	42	1790,76	1 budynek 9 lokali	4 budynki 8 lokali	11 budynków 25 lokali

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych

2.1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy, liczba osób zamieszkujących w dotychczasowych lokalach, które nie spełniają standardów, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Obowiązki Gminy w zakresie zabezpieczenia lokali mieszkalnych socjalnych, zamiennych

i komunalnych wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020 poz. 611 ze zm.). Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 w/w ustawy).

W sytuacji, gdy gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego

z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec gminy na podstawie art. 417 KC.

2.2.Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali mieszkalnych, w tym socjalnych Gmina podejmie następujące działania:

2.2.1.Gmina ma możliwość skorzystania z Programu o bezzwrotnym wsparciu budownictwa z Funduszu Dopłat prowadzonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dopłaty wynoszą do 80% kosztów inwestycji. Realizacja inwestycji przewidziana jest na 3 lata. Wskazane jest aby do roku 2026 skorzystać z powyższego Programu i wybudować budynek z 12 lokalami mieszkalnymi.

2.2.2 W latach 2022-2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Zblewo po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz administratora.

2.2.3W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom uprawnionym do przydziału, w szczególności w celu realizacji prawomocnych wyroków sądowych.

2.2.4Liczba wniosków na dzień 30 listopada 2021 r., o przydział mieszkania komunalnego bądź socjalnego wynosi: 22

2.2.8. Prognozowane źródła zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w latach 2022-2026

Lp.	Źródła zaspokojenia potrzeb	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
1.	Nowe lokale powstałe w wyniku adaptacji	0	0	0	0	0
2.	Nowe lokale komunalne	0	0	0	12	0
	Razem	0	0	0	12	0

2.2.9Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych na lata 2021-2025

L.p.	Zakres i tytuł zapotrzebowania	Wnioski				
	LATA	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Lokale zamienne wykwaterowanie	0	0	0	9	0
2.	Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	0	0	0	0	0
3.	Uprawnienia do lokalu z list przydziału	0	0	0	3	0
	Razem	0	0	0	12	0

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Informacje ogólne

1.1Zdecydowana większość budynków mieszkalnych powinna zostać przeznaczona do rozbiórki lub gruntownej modernizacji. Ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

1.2. Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności podjęto następujące decyzje:

1.2.1. Dokonać remontu w lokalach, które są w budynkach wybudowanych przed 1940

i dostosować ich stan techniczny do aktualnie obowiązujących przepisów (remont przynajmniej trzech lokali w roku).

1.2.2. Wybudować budynek wielorodzinny z 12 lokalami komunalnymi w roku 2025.

1.2.3. Przekwaterować lokatorów z budynku Zblewo ul. Główna 39. Budynek przeznaczyć do likwidacji.

1.3. Proponowane nieruchomości do sprzedaży lub innego sposobu użytkowania:

L.p.	Oznaczenie nieruchomości - adres	Nr działki/ pow.	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Zblewo ul. Kościelna 7	48/1 0,1231 ha	1
2.	Karolewo 26	166/2	5
3.	Pałubinek 2 wspólnota	58/8	1
4.	Bytonia ul. Szkolna 2/3 wspólnota	360/6	1
	Razem		8

ROZDZIAŁ II

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej

1.1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

z dochodami z tyt. czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewnić powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

1.2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 30 listopada 2021 r. wynosi: 1790,76 m².

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

Skutki stawki bazowej czynszu w latach 2022-2026

ROK	2022	2023	2024	2025	2026
Stawka bazowa czynszu w kolejnych latach w skali miesiąca	3,50	3,50	4,00	4,00	4,00
Łączna kwota czynszu w skali miesiąca	5 480,08	5 480,08	6 262,90	6 262,90	6 262,90
Łączna kwota czynszu w skali roku	65 760,96	65 760,96	75 154,80	75 154,80	75 154,80

1.4. Stawkę czynszu najmu za lokale socjalne określa się na 50 % stawki bazowej.

Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

1.5. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu

2.1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Zblewo z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2020 r. poz. 611 ze zm.): stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ulega podwyższeniu o 10 % i dotyczy lokali zamieszkałych przez mniej niż 8 osób. Ponadto do stawki bazowej mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

2.1.1. Stawka bazowa czynszu za lokale w budynkach

Stawkę bazową czynszu za lokale w budynkach wybudowanych po roku 2013 zwiększa się o 100% stawki bazowej.

2.1.2. Stawka bazowa czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega obniżeniu:

1. Gdy WC użytkowane indywidualnie lub wspólnie znajduje się poza lokalem – ulega obniżeniu o 10%
2. Lokal jest bez łazienki – ulega obniżeniu o 10 %
3. Brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu ulega obniżeniu o 20 %
4. Brak instalacji kanalizacyjnej – ulega obniżeniu o 10 %
5. Brak instalacji centralnego ogrzewania – ulega obniżeniu o 10 %

2.1.3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w pkt. 2.1.2 nie może być mniejsza niż 50 % stawki bazowej czynszu i nie może być większa od 50 % stawki bazowej czynszu.

2.1.4. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- a/ zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonywanych przez wynajmującego
- b/ zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu

2.1.5. Podstawą dokonania zmian wysokości czynszu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

2.1.6. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

3.1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy Zblewo.

3.2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu nie może zakłócić spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ III

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym

1.1. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt

1.2. Czynności zarządzania zasobem komunalnym zostały powierzone Zakładowi Komunalnemu Gminy Zblewo, który reprezentowany jest przez Kierownika na podstawie pełnomocnictwa Wójta Gminy i który zajmuje się bezpośrednio administrowaniem budynkami komunalnymi i we wspólnotach. Usługi utrzymania czystości, napraw, konserwacji i remontów zlecane mogą być również podmiotom zewnętrznym.

1.3. Zarządzenie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwały podjętej przez te wspólnoty według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2021.1048).

1.4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

1.4.1 Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.

1.4.2. Remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni.

1.4.3. Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

1.5. Sprzedażą mienia zajmuje się Gmina Zblewo.

1.6. W przypadku, kiedy właścicielem budynków z lokalami mieszkalnymi będzie inwestor prywatny, dopuszcza się administrowanie budynkami przez właściciela prywatnego bądź przez zakład komunalny, który będzie działał w imieniu inwestora prywatnego.

ROZDZIAŁ IV

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

1.1 Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z najmu lokali mieszkalnych, dotacja celowa, własne środki gminy, a także dotacje z innych źródeł zapewniających wsparcie budownictwa komunalnego i socjalnego.

1.2 Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu Państwa na następujące zadania własne:

1.2.1 Tworzenie warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

1.2.2 Zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.

1.2.3 Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy:

Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty w zł	35 000	35 000	40 000	40 000	40 000
Remonty w zł	30 000	30 000	35 000	35 000	35 000
Dotacja celowa na remonty z budżetu gminy	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Razem wydatki na remonty w poszczególnych latach	60 000	60 000	65 000	65 000	65 000
Razem za 5 lat					315 000

ROZDZIAŁ V

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

1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się za konieczne:

1.1 Podjęcie działań zmierzających do utworzenia lokali socjalnych przez wybudowanie nowych lokali, lub adaptację lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym.

1.2 Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.