

UCHWAŁA NR III/10/2018
RADY GMINY OSIEK

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2019-2023”

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 2018 r., poz. 994 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy Osiek uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019 – 2023” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

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

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiek.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński

Załącznik do uchwały Nr III/10/2018

Rady Gminy Osiek

z dnia 20 grudnia 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2019 – 2023

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Osiek zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2019-2023 określony w niniejszej uchwale,
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Osiek,
- 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.).

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

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2.

Mieszkaniowy zasób według stanu na 30.11.2018 roku tworzą lokale, stanowiące własność Gminy, zlokalizowane w następujących miejscowościach z podziałem na :

1. Lokale mieszkalne:

- 1) **JEŻEWNICA** – budynek poszkolny położony na działce nr 56/1, w którego skład wchodzi cztery lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 237,42 m²:
 - a) mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 65,00 m² (na parterze),
 - b) mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 52,14 m² (na parterze),
 - c) mieszkanie nr 3 o powierzchni użytkowej 49,14 m² (na parterze),
 - d) mieszkanie nr 4 o powierzchni użytkowej 71,14 m² (na piętrze).
- 2) **LISÓWKO** – budynek poszkolny położony na działce 3/1, w którego skład wchodzi jeden lokal mieszkalny o powierzchni 58,45 m² (na piętrze i parterze)
- 3) **WYCINKI** – budynek poszkolny położony na działce nr 107, w którego skład wchodzi jeden lokal mieszkalny o powierzchni 41,65 m² (na parterze)
- 4) **OSIEK** –

- a) budynek Oddziału Przedszkolnego – Publicznej Szkoły Podstawowej w Osieku położony na działce 476 , w którego skład wchodzi jeden lokal mieszkalny o powierzchni 26 m² (na piętrze)
- b) budynek Gminnego Ośrodka Zdrowia położony na działce nr 475/2, w którego skład wchodzi jeden lokal mieszkalny o powierzchni 44,82 m² (na piętrze)

2. Lokale socjalne:

JEŻEWNICA – budynek poszkolny położony na działce nr 56/1, w którego skład wchodzi jeden lokal socjalny o powierzchni użytkowej 52,98 m² (na piętrze).

Rozdział 3.

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

§ 3.

1. Z uwagi na wymianę pokrycia dachowego na budynkach poszkolnych w Wycinkach, Lisówku i w Jeżewnicy oraz przeprowadzenie termomodernizacji budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Osieku w latach poprzedzających niniejszy program, nie przewiduje się większych inwestycji.

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

3. Plan remontów i modernizacji budynków:

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
Wielkość nakładów w zł	4 000,00	4500,00	5000,00	5500,00	6000,00
Opis zadania	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądami budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądami budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądami budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądami budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądami budynków oraz coroczne czyszczenie kominów

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

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 Osiek.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. Gmina prowadzić będzie politykę czynszową zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w dobrym stanie technicznym.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Osiek w drodze zarządzenia, w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2019-2023”.

4. Stawki czynszu dla poszczególnych lokali mieszkalnych zostaną ustalone z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową mieszkań:

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Centralne ogrzewanie	20%	-
2.	WC	20%	-
3.	Łazienka	20%	-
4.	WC z łazienką	30%	-
5.	Bez urządzeń wodociągowych	-	20%
6.	Bez urządzeń kanalizacyjnych	-	20%
7.	Bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych	-	30%

5. 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.

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

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

Rozdział 6.

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.

1. Gmina prowadzić będzie politykę czynszową zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w dobrym stanie technicznym.

2. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy gospodaruje, zarządza i administruje Wójt Gminy Osiek.

3. 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.

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

5. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawę nieruchomości gminnych.

2. W miarę potrzeb koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane będą ze środków własnych Gminy.

3. Dodatkowymi pozabudżetowymi źródłami finansowania mogą być również środki funduszy europejskich, funduszy specjalnych oraz innych funduszy publicznych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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.

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	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty bieżącej eksploatacji	4000,00	4500,00	5000,00	5500,00	6000,00
w tym:					
Koszty zarządu nieruchomością wspólną					
Koszty remontów	0,00	50 000,00	0,00	0,00	0,00
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
W tym na termomodernizację budynków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 9.

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

§ 9.

1. W związku z naturalnym zużyciem mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów budynków i mieszkań celem utrzymania ich w należytych stanie technicznym.

2. W okresie 2019-2023 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planuje się taki zakres prac remontowych, które nie będą wymagały wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

3. Za niezbędne uznaje się działania polegające na inicjowaniu i prowadzeniu efektywnej polityki, zapewniającej możliwość bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników, zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński