

**UCHWAŁA NR XII/77/2015
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koczała na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) i z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Koczała uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koczała na lata 2016 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

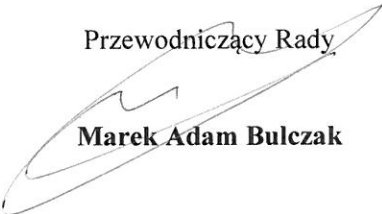
§ 2. Powołane w treści Programu artykuły ustawy bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami).

§ 3. Uchyla się uchwałę Rady Gminy Koczała nr X/56/2015 Rady Gminy Koczała z dnia 29 października 2015r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koczała na lata 2016-2020”.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

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

Przewodniczący Rady



Marek Adam Bulczak

Załącznik do Uchwały Nr XII/77/2015

Rady Gminy Koczała

z dnia 29 grudnia 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOCZAŁA NA LATA 2016-2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje 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 stanu 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, a w szczególności:
 - a. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b. planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Koczała wg stanu na 01 listopada 2015r. roku stanowi 40 lokali o łącznej powierzchni 1.842,47m², w tym 11 lokali socjalnych o powierzchni 361,11m², 3 pomieszczenia tymczasowe o powierzchni 37,10m² oraz lokale zastępcze o powierzchni 137,95m².

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Koczała przedstawia się następująco:

Lp	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa m²	rodzaj lokalu
1.	Bielsko 40, 77-220 Koczała	49,00	mieszkalny
2.	Bielsko 40, 77-220 Koczała	49,00	mieszkalny
3.	Bielsko 40, 77-220 Koczała	51,00	mieszkalny
4.	Bielsko 41, 77-220 Koczała	42,00	mieszkalny
5.	Bielsko 41, 77-220 Koczała	42,00	mieszkalny
6.	Bielsko 41, 77-220 Koczała	43,00	mieszkalny
7.	Bielsko 41, 77-220 Koczała	41,00	mieszkalny
8.	Bielsko 52, 77-220 Koczała	42,44	mieszkalny

9.	Bielsko 52, 77-220 Koczała	17,49	mieszkalny
10.	Bielsko 52, 77-220 Koczała	47,51	mieszkalny
11.	Bielsko 57, 77-220 Koczała	42,33	mieszkalny
12.	Bielsko 57, 77-220 Koczała	49,67	mieszkalny
13.	Bielsko 76, 77-220 Koczała	72,42	mieszkalny
14.	Bielsko 76, 77-220 Koczała	34,85	mieszkalny
15.	Bielsko 76, 77-220 Koczała	37,40	mieszkalny
16.	Bielsko 77, 77-220 Koczała	33,89	mieszkalny
17.	Bielsko 77, 77-220 Koczała	49,70	mieszkalny
18.	Łękinia 21/4, 77-220 Koczała	45,41	mieszkalny
19.	Łękinia 21/5, 77-220 Koczała	61,96	mieszkalny
20.	ul. Zielona 2, 77-220 Koczała	76,37	mieszkalny
21.	ul. Zielona 2, 77-220 Koczała	98,71	mieszkalny
22.	ul. Zielona 2, 77-220 Koczała	137,95	zastępczy
23.	ul. Szkolna 16, 77-220 Koczała	45,00	mieszkalny
24.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	30,11	socjalny
25.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	36,54	socjalny
26.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	35,35	socjalny
27.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	31,23	socjalny
28.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	24,48	socjalny
29.	ul. Miastecka 62/1, 77-220 Koczała	36,86	socjalny
30.	ul. Miastecka 62/2, 77-220 Koczała	30,94	socjalny
31.	ul. Miastecka 62/3, 77-220 Koczała	33,33	socjalny
32.	ul. Miastecka 62/4, 77-220 Koczała	33,81	socjalny
33.	ul. Miastecka 62/5, 77-220 Koczała	30,35	socjalny
34.	ul. Miastecka 62/6, 77-220 Koczała	38,11	socjalny
35.	Adamki 1, 77-220 Koczała	50,72	mieszkalny
36.	Adamki 1, 77-220 Koczała	51,40	mieszkalny
37.	Niedźwiady 3, 77-220 Koczała	11,64	tymczasowy
38.	Niedźwiady 3, 77-220 Koczała	14,66	tymczasowy
39.	Niedźwiady 3, 77-220 Koczała	10,80	tymczasowy
40.	Ciemiño 4, 77-220 Koczała	132,04	mieszkalny
RAZEM		1842,47 m²	

§ 3. Stan techniczny budynków zarządzanych przez Gminę Koczała jest zróżnicowany w zależności od wieku, konstrukcji i standardu. Starsze budynki, ze względu na wiek i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieuszczelnienie pokryw dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

§ 4. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Koczała z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Ilość pomieszczeń tymczasowych	Ilość lokali ogółem
2016	25	11	3	39
2017	23	11	3	37
2018	23	11	3	37
2019	21	11	3	35
2020	20	11	3	34

Rozdział 3.

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

§ 5. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1. utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

2. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,

3. zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

4. utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 6. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót. Zakłada się, że w ciągu najbliższych lat dokona się termomodernizacji w budynkach stanowiących własność gminy.

3. W latach 2016–2020 zakłada się poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koczała z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej planowanych działań.

Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych	Szacowany termin wykonania prac
Bielsko 52	Utworzenie toalety kosztem korytarza w jednym lokalu mieszkalnym wraz z doprowadzeniem przyłączy wod-kan. oraz wymiana źródła ciepła i naprawa kominów.	2016
Bielsko 40 i 41 (lokale stanowiące własność gminy)	Remont pokrycia dachowego, naprawa kominów, remonty związane z utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym wynikające z używania oraz naprawy bieżące.	2017-2018
Niedźwiady 3	Doprowadzenie przyłącza wod-kan. oraz remont związany z utrzymaniem budynku w należytym stanie technicznym wynikający z używania oraz napraw bieżących.	2019-2020
Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji. W przypadku braku środków remonty nie będą prowadzone.		

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

§ 7. W okresie obowiązywania niniejszego programu planuje się sprzedaż około pięciu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Koczała lecz sprzedaż uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale zastępcze,

- za lokale socjalne,
- za pomieszczenia tymczasowe.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 9. 1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 8 ust. 1 ustala się na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami) oraz § 6 uchwały nr XXXIV/215/2002 Rady Gminy w Koczała z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie zasad ustalania polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 69, poz. 1545).

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na brak wyposażenia w elementy techniczne tj.:

- łazienka i WC w mieszkaniu - 10%
- ogrzewanie w budynku - 10%

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

4. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.

§ 10. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki podstawowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 11. 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy wymienionej w ust. 1.

§ 12. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.

2. Wójt Gminy Koczała może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

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.

§ 13. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Koczała.

2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawują pracownicy Urzędu Gminy.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Koczała w latach 2016-2020.

4. Zarządzanie polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej,
- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości, lokali i części wspólnych,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali,
- zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne,

- naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne,
- dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług,
- dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
- przyjmowanie, ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- prowadzenie imiennych kartotek najemcy w zakresie naliczanego czynszu lub opłat oraz dokonywania wpłat, jak również występujących zaległości i nadpłat,
- przyjmowanie wpłat od najemców,
- podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu, wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji,
- prowadzenie kontroli administrowanych lokali w zakresie ewentualnych pustostanów,
- prowadzenie i aktualizowanie ewidencji lokali z uwzględnieniem powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz prowadzenie teczek czy kartotek powierzchni budynków,
- sporządzanie sprawozdań w zakresie gospodarki lokalowej i współpraca z Głównym Urzędem Statystycznym,
- usuwanie awarii w zakresie obciążającym właściciela,
- sporządzenie zestawienia robót remontowych lokali przekraczających czynności konserwacji oraz ocena pożądanego remontu.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 14. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Czynsze za najem lokali mieszkalnych,
2. Czynsze za najem lokali użytkowych,
3. Dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
4. Dotacje z budżetu państwa,
5. Kredyty bankowe.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA W LATACH 2016-2020

Lp.	Wpływy	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Z najmu lokali	58000	58000	57000	57000	56000
2.	Inne budżetowe	-	-	-	-	-
Łącznie		58000	58000	57000	57000	56000

Rozdział 8.

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.

§ 15. Przewidywane wydatki w latach 2016-2020 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów bieżących	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne
2016	12 000 zł	2 000 zł	5 000 zł	0,00 zł
2017	12 000 zł	3 000 zł	5 000 zł	0,00 zł
2018	12 500 zł	3 000 zł	5 000 zł	0,00 zł
2019	13 000 zł	4 000 zł	5 000 zł	0,00 zł
2020	14 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	0,00 zł
Razem	63 500 zł	17 000 zł	25 000 zł	0,00 zł

W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2016-2020 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy na dany rok. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie Gminy.

Ze względu na brak nieruchomości, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, nie ponosi się kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania

i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 16. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koczała uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy,

2. sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy dla zainteresowanych najemców wykupem mieszkań.

W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

UZASADNIENIE

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami) w art. 21 ust.1 pkt.1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program ten zawierać ma dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu gminy, określać potrzeby remontowe i modernizację zasobu, przewidywać środki finansowe na utrzymanie tego zasobu a także określić politykę gminy w zakresie czynszów i sprzedaży lokali.

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowić mają podstawę do działania dla władz gminy w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego.

Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koczała