



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 18 grudnia 2017 r.

Poz. 4548

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) w związku z 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 przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, 1529)

Rada Gminy Zblewo uchwala, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się " Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zblewo na lata 2017-2021", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zblewo.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXI/150/2016 Rady Gminy Zblewo z dnia 30 maja 2016r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zblewo na lata 2016-2020.

§ 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 XLII / 310 / 2017
Rady Gminy Zblewo
z dnia 25 października 2017 r.

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

WSTĘP

Postanowienia ogólne

1.1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zblewo na lata 2017-2021

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 2017-2021

1.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego

1.1.1 Mieszkaniowy zasób Gminy Zblewo objęty programem tworzą lokale mieszkalne umiejscowione w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Zblewo i lokale będące własnością Gminy, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1.1.2. Mieszkaniowy Zasób Gminy Zblewo na dzień 30.09.2017 r. stanowią :

51 lokali mieszkaniowych w 18 budynkach o łącznej powierzchni 2080,36 m² w tym:

49 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 1993,92 m² w budynkach stanowiących własność Gminy Zblewo i 2 lokale mieszkalne o łącznej pow. 86,44 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych. 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 2, zostały wybudowane po roku 1940. Natomiast budynek wspólnoty w Radziejewie i budynek z ośrodkiem zdrowia w Semlinie wybudowano w latach 70-tych. Również w latach 70-tych wybudowany został budynek przy stadionie sportowym w Zblewie. W ostatniej dekadzie zmodernizowano budynek, w którym istnieją dwa lokale mieszkalne przy ul. Głównej 17 w Zblewie. W roku 2016 oddano do użytku budynek z 4 lokalami socjalnymi w Zblewie przy ul. Chojnickiej 5 C.

Inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego wg roku budowy

Lp.	Budynki / adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa m ²	Wybudowane przed 1940	Wybudowane po 1940	Wybudowane po 1970 r.
1.	Zblewo ul. Sportowa 27	1	45,87			x
2.	Zblewo ul. Główna 39	11	290,52	x		
3.	Zblewo ul. Kościelna 7	4	153,48	x		
4.	Zblewo ul. Główna 17 a	1	66		x	
5.	Zblewo ul. Polna 5	1	30			x
6.	Zblewo ul. Chojnicka 5C	4	128,40			x
7.	Pinczyn ul. Boczna 2	3	103,51	x		
8.	Pinczyn ul. Sportowa 2	2	85,75		x	
9.	Karolewo nr 26	6	290,70	x		
10.	Karolewo nr 23	6	208,40	x		
11.	Białachowo nr 21	4	191,52	x		
12.	Pałubinek nr 2	1	71,61	x		
13.	Miradowo 21	2	137,89	x		
14.	Miradowo 20/3 wspólnota	1	44,90		x	
15.	Radziejewo 1/5 wspólnota	1	41,54			x
16.	Semlin 45/2	1	66,71			x
17.	Zblewo ul. Główna 17 ZEAPOW	1	62,40			x Zmodernizowany w 2008
18.	Bytonia Szkolna2/3	1	61,16	x		
	Razem	51	2080,36	9	3	6

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	38	3	8
Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych		1	1
Razem	38	4	9

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 23 %
- wodę z wodociągu wiejskiego w każdym mieszkaniu 77 %
- w kanalizację sanitarną 83 %, w tym : z podłączeniem do kolektorów sanitarnych 88 %
- centralne ogrzewanie 38 %
- piece kaflowe 62 %
- instalacja elektryczna 100 %

- w łazienkę z WC 57 %

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 m2	Budynki wyznaczone do opuszczenia	Budynki wyznaczone do sprzedaży na rzecz lokatorów	Budynki pozostawione w zasobie
1.	Zblewo ul. Sportowa 27	1	45,87			X
2.	Zblewo ul. Główna 39	11	290,52			X
3.	Zblewo ul. Kościelna 7	4	137,39			X
4.	Zblewo ul. Główna 17 a	1	66			X
5.	Zblewo ul. Polna 5	1	30			X
6.	Zblewo ul. Chojnicka 5C	4	128,40			X
7.	Pinczyn ul. Boczna 2	3	103,51		X	
8.	Pinczyn ul. Sportowa 2	2	85,75			X
9.	Karolewo nr 26	6	290,70		X	
10.	Karolewo nr 23	6	208,40			X
11.	Białachowo nr 21	4	191,52			X
12.	Pałubinek nr 2	1	71,61		X	
13.	Miradowo 21	2	137,89	X		
14.	Miradowo 20/3 wspólnota	1	44,90			X
15.	Radziejewo 1/5 wspólnota	1	41,54		X	
16.	Semlin 45/2	1	66,71			X
17.	Zblewo ul. Główna 17 ZEAPOW	1	85,75			X
18.	Bytonia Szkolna 2/3	1	61.16		X	
	Razem	51	2080,36	1 budynek 2 lokale	5 budynków 12 lokali	12 budynków 37 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, 1529)

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 wyznaczy teren w m.p.z.p. pod budowę domów wielorodzinnych łącznie na 30 mieszkań, z których 16 mieszkań zostanie przeznaczonych na mieszkania socjalne.

2.2.2. Gmina, korzystając z dofinansowania wybudowała i oddała do użytku w roku 2016 budynek z 4 lokalami socjalnymi na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2.2.3. W przypadku budowy kolejnego budynku z mieszkaniami komunalnymi i mieszkaniami socjalnymi, na zamianę mieszkań zostanie przeznaczonych 12 lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach komunalnych na terenie gminy Zblewo.

2.2.4. Do zamiany lokali mieszkalnych wyznacza się następujące nieruchomości:

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali
1.	Miradowo 21	2
2.	Zblewo ul. Główna 17a	1
3.	Zblewo ul. Główna 39	4
	Razem:	8

2.2.5 W latach 2016-2020 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.

2.2.6 W 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.

2.2.7 Liczba wniosków na dzień 30 września 2017 r., o przydział mieszkania komunalnego bądź socjalnego wynosi: 30

2.2.8. Prognozowane źródła zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w latach 2017-2021

Lp.	Źródła zaspokojenia potrzeb	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021

1.	Nowe lokale powstałe w wyniku adaptacji	0	0	0	0	0
2.	Nowe lokale komunalne	0	4	4	4	4
	Razem	0	4	4	4	4

2.2.9 Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych na lata 2017-2021

L.p.	Zakres i tytuł zapotrzebowania	Wnioski				
		2017	2018	2019	2020	2021
	LATA					
1.	Lokale zamienne wykwaterowanie	0	3	2	3	0
2.	Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	0	0	0	0	0
3.	Uprawnienia do lokalu z list przydziału	0	1	2	4	4
	Razem	19	4	4	7	4

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

1. Informacje ogólne

1.1 Zdecydowana 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. Wybudować nowe budynki wielorodzinne na 16 mieszkań, każdego roku w latach 2018-2021, jeden budynek 4 lokalowy.

1.2.2. Po wybudowaniu budynku przeprowadzić 8 lokatorów na mieszkania zamienne do nowych budynków, zaspokoić potrzeby lokalowe osób oczekujących na mieszkania z listy (11 szt.) i dokonać sprzedaży mienia, które ze względów ekonomicznych nie opłaca się remontować, dokonać niezbędnych remontów wg harmonogramu w budynkach, które pozostaną w zasobie mieszkaniowym i przeznaczyć je na mieszkania socjalne.

1.3. Proponowane nieruchomości do sprzedaży lub innego sposobu użytkowania:

L.p.	Oznaczenie nieruchomości -adres	Nr działki/ pow.	Ilość lokali mieszkalnych	UWAGI
1.	Miradowo 21	Działka 48/1 0,1231 ha	2	Wszystkie mieszkania do opuszczenia
	Razem		2	

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 września 2017r. wynosi: 2080,36 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 2017-2021

ROK	2017	2018	2019	2020	2021
Stawka bazowa czynszu w kolejnych latach w skali miesiąca	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Łączna kwota czynszu w skali miesiąca w złotych	4297	5815,64	5815,64	5815,64	5815,64
Łączna kwota czynszu w skali roku w złotych	51564	68449,09	69787,68	69787,68	69787,68

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. z 2014 r. poz. 150):

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 2015 zwiększa się o 100% stawki bazowej ustalonej przez Wójta Gminy, w drodze zarządzenia.

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 (tekst jednolity: t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, z 2017 r. poz. 1529).

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 modernizacje 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 2017-2021

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 .

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

1.2.1Tworzenie warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

1.2.2Zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych

1.2.3Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

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

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty w zł	34200	34200	36000	36000	36000
Remonty w zł	35000	35000	35000	35000	35000
Dotacja celowa na remonty z budżetu gminy	30000	30000	30000	30000	30000
Razem wydatki na remonty w poszczególnych latach	75000	75000	75000	75000	75000
Razem za 5 lat					375000

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:

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

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