



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 30 grudnia 2020 r.

Poz. 5737

UCHWAŁA NR XIV/153/2020 RADY GMINY W KONARZYNACH

z dnia 17 grudnia 2020 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konarzyny na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konarzyny na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konarzyny.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Karolina Pałubicka

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

Załącznik do uchwały Nr XIV/153/2020

Rady Gminy w Konarzynach

z dnia 17 grudnia 2020 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konarzyna lata 2021-2025**Rozdział 1****Postanowienia ogólne**

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Konarzyna na lata 2021-2025.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej, 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne;
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Konarzyny;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Konarzyny;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konarzyny na lata 2021–2025;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Rozdział 2**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 4. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne na I piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Konarzynach przy ul. Szerokiej 19.

2. Gmina według stanu na dzień 1 grudnia 2020 r. dysponuje 2 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 97 m² w ww. budynku.

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

| L.p. | Adres budynku | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa | Wyposażenie techniczne | Stan techniczny budynku |
|------|--|--------------|--------------------------------------|--|-------------------------|
| 1. | Ośrodek Zdrowia ul. Szeroka 19, 89-607 Konarzyny | 2 | 45,16 m ² (lokal nr 1) | Instalacja elektryczna, wod.-kan., łazienka, instalacja c.o. | dobry |
| | | | 51,84 m ² (lokal nr 2) | Instalacja elektryczna, wod.-kan., łazienka, instalacja c.o. | |

§ 5. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy brak lokali socjalnych.

2. W związku z realizacją nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego,

Gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie, tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

3. Wypełniając zawartą w ustawie dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego. Gmina na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

§ 6. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

§ 7. Prognozuje się, że stan techniczny budynku i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

Rozdział 3

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

§ 8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynku;
- 2) wyposażenie techniczne budynku i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 3) stan aktualny budynku i stopień jego zużycia.

§ 9. 1. Potrzeby remontowe budynku i lokali wynikają z konieczności utrzymania odpowiedniego stanu technicznego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków.

2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz w miarę możliwości ze środków budżetu gminy.

3. Przewiduje się prace remontowe w budynku oraz wykonywanie na bieżąco prac konserwacyjnych w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy i pilność wykonywania tych remontów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy w Konarzynach.

2. Nie przewiduje się w latach 2021-2025 sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

2. Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Wójta Gminy.

3. Stawkę czynszu Wójt Gminy może podwyższać nie częściej niż raz w roku proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

4. Najemca, oprócz czynszu, zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, dostawę wody do lokali z sieci, opłat za odbiór odpadów itp.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu:

- brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10 %;
- brak instalacji c.o. - 5 %;

- brak instalacji ciepłej wody - 5 %;
- brak łazienki - 5%.

6. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 12. Racjonalna polityka czynszowa Gminy w latach 2021-2025 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

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. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Konarzyny prowadzone jest przez Wójta Gminy zarządzającego w sposób umożliwiający zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarowaniem zasobem, optymalizację kosztów i efektywność świadczonych usług. W związku z tym w okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Konarzyny w kolejnych latach będą w szczególności dochody własne gminy:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 4) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Konarzyny w latach 2021-2025 będzie mogło odbywać się również poprzez:

- 1) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- 2) pozyskanie przez Gminę środki finansowe w ramach dostępnych programów.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 15. 1. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
- bieżących potrzeb remontowych;
- planów inwestycyjnych;
- wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

2. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2021–2025 przedstawiają się następująco:

| L.p. | wyszczególnienie | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. | Koszty bieżącej eksploatacji | 500,00 zł | 500,00 zł | 500,00 zł | 500,00 zł | 500,00 zł |

| | | | | | | |
|----|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2. | Remonty lokali i budynku | 1000,00 zł | 1000,00 zł | 1000,00 zł | 1000,00 zł | 1000,00 zł |
| 3. | Koszty inwestycyjne | 2000,00 zł | 2000,00 zł | 2000,00 zł | 2000,00 zł | 2000,00 zł |
| 4. | Razem: | 3500,00 zł | 3500,00 zł | 3500,00 zł | 3500,00 zł | 3500,00 zł |

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości;
- 4) rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 5) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów;
- 6) najmu lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości;
- 7) wskazania pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy, w związku z nowelizacją ustawy - art. 25a, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem;
- 8) podejmowania działań w celu pozyskania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy

Karolina Pałubicka