



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20.03.2023 r.

Poz. 1388

UCHWAŁA NR XLV/388/2023 RADY GMINY CEWICE

z dnia 6 marca 2023 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2023-2027".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.), Rada Gminy Cewice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Cewice na lata 2023 - 2027", w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr II/17/2018 z dnia 3 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2018 – 2022” (Dz. Urz. Woj. Pom. Z dnia 17 grudnia 2018 r. poz. 5158).

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

Przewodniczący Rady

Wiesław Keller

Załącznik do uchwały Nr
 XLV/388/2023
 Rady Gminy Cewice
 z dnia 06 marca 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY CEWICE NA LATA 2023– 2027

I. Zasady ogólne

1. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2023-2027”, zwanym w dalszej treści „programem” jest tworzenie warunków zapewniających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący już zasób mieszkaniowy.

2. Program ustala zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice.

3. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z Gminą Cewice.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Cewice tworzą:

- a) 16 lokali mieszkalnych gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 825,33m² znajdujących się w 4 budynkach należących do gminy,
- b) 17 lokali mieszkalnych gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 673,46 m² znajdujących się w 10 budynkach wspólnotowych.

2. Zasób mieszkaniowy gminy charakteryzuje się wysokim udziałem budynków wybudowanych ponad 80 lat temu, stanowi to około 70% budynków. Wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy posiadają dostęp do wody. Do sieci wodno-kanalizacyjnej podłączonych jest 9 budynków. Dostęp do lokalnej sieci ciepłowniczej posiada jeden budynek, blok nr 2 w Siemirowicach.

3. W sumie jest 14 budynków, mieszczących 33 lokale mieszkalne gminne o łącznej powierzchni użytkowej 1.498,79 m², w tym 9 lokali o najmie socjalnym o łącznej powierzchni użytkowej 227,97 m². Gmina Cewice posiada jedno tymczasowe pomieszczenie o powierzchni użytkowej 12,51 m².

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Cewice

Lp	Miejscowość	adres	Ilość gminnych lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa lokalu w m ²	Stan techniczny budynku
Lokale mieszkalne w budynkach należących do gminy					
Lokale o najmie na czas nieoznaczony			16	825,33	
1	Siemirowice	Os. Na Skarpie 2	12	530,60	dobry
2	Cewice	ul. J. Węgrzynowicza 1	1	99,53	dopuszczający
3	Cewice	ul. J. Węgrzynowicza 15	1	58,80	dobry
4	Pieski	43 a	2	136,40	dobry

Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych					
Lokale o najmie na czas nieoznaczony			8	445,49	
5	Maszewo Lęb.	ul. Drewniana 19	1	55,00	dobry
6	Maszewo Lęb.	ul. Drewniana 21	1	28,37	dobry
7	Cewice	ul. J. Wybickiego 1	1	49,81	zadowolający
8	Unieszyno	22	1	65,72	zadowolający
9	Unieszynko	9	1	91,50	dobry
10	Krępkowice	7a	2	88,79	dopuszczający
11	Unieszynko	1	1	66,30	dopuszczający
Lokale o najmie na socjalnym			9	227,97	
12	Cewice	ul. J. Wybickiego 2	2	67,25	zadowolający
13	Unieszyno	4	4	85,21	dobry
14	Unieszynko	1	2	43,71	dopuszczający
15	Siemirowice	4	1	31,80	dobry
Pomieszczenie tymczasowe			1	12,51	

4. W kolejnych latach planowane są zmiany w wielkości zasobu mieszkaniowego poprzez pozyskanie lokali mieszkalnych, w ramach:

- a) zwalniania części lokali komunalnych zajmowanych przez mieszkańców, którzy są zainteresowani poprawą swojego standardu mieszkaniowego,
- b) nabycia spadku w drodze postanowienia wydanego przez sąd
 - obecnie trwa sprawa sądowa dotycząca przejęcia mieszkania przez Gminę Cewice jako spadkobierca ustawowy, przewidywane zakończenie sprawy 2023 -2024 r.
- c) zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- d) najem lokali mieszkalnych od innych właścicieli nieruchomości z przeznaczeniem na lokale socjalne i zamienne,
- e) pozyskania lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków komunalnych,
 - przebudowanie poddasza w bloku nr 2 w Siemirowicach – 2027 r.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych Gminy Cewice.

2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

3. W ramach prognozowanych modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy będzie następowało także sukcesywne doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do budynków komunalnych oraz ich termomodernizacja.

4. Lokale mieszkalne w Krępkowicach 7A i w Unieszynku 1, znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymagają większego remontu, ze względu na stan techniczny budynku. W zależności od współfinansowania wspólnot i w miarę możliwości finansowych, Gmina Cewice sukcesywnie współpracuje przy remontach takich budynków.

Analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy przedstawia tabela poniżej :

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Planowany termin realizacji w latach
------------	--------------------	--------------------	---

1	18 lokali mieszkalnych	Wymiana i podłączenie pieców C.O.	2024 - 2027
2	Krępkowice 7A Unieszynko 1	Wymiana i naprawa instalacji elektrycznych	2023
3	Cewice ul. Wybickiego 2	Otynkowanie i pomalowanie klatki schodowej	2023 - 2024
		Wykonanie schodów wejściowych do budynku	2023 - 2024
4	Unieszyno 4	Wymiana drzwi wejściowych	2023
		Wykonanie przyłącza do budynku w związku z planowaną budową sieci kanalizacyjnej	2023 - 2024
		Malowanie klatki schodowej	2024
		Wykonanie termoizolacji	2027
5	Blok nr 2 Os. Na Skarpie w Siemirowicach	Wymiana stolarki okiennej	2025 - 2026
		Odświeżenie i malowanie elewacji budynku	2024 - 2025
		Malowanie klatek schodowych	2025
6	Unieszynko 9	Wykonanie termoizolacji	2027

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Cewice w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych jest realizowana na wniosek najemcy i wymaga podjęcia stosownych procedur zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. W przypadku woli sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Rada Gminy w drodze uchwały musi wyrazić zgodę na jego sprzedaż.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie przeglądów technicznych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne o najmie na czas nieoznaczony

b) za lokale o najmie socjalnym

3. Czynsz z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podatek od nieruchomości, ubezpieczenie nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i drobnych napraw, koszty utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym koszty energii elektrycznej.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego ustala się opłaty w wysokości odpowiadającej stawce czynszu jak za wynajem 1 m² najmu socjalnego. Osoba zajmująca pomieszczenie tymczasowe zobowiązana jest do wnoszenia opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, wody odbiór odpadów i nieczystości płynnych.

6. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca, na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności.

7. Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Wójt Gminy Cewice w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Zarządzeniem nr 144/2022 Wójta Gminy Cewice z dnia 15 grudnia 2022 r. ustalona jest miesięczna stawka bazowa za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kwocie 3,30 zł.

8. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i wynosi 1,16 zł za 1 m².

9. Prognozuje się, że zmiana stawki wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

Prognoza stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2023 - 2027

Rok	Stawka bazowa czynszu za 1 m ² w zł	Stawka czynszu najmu socjalnego za 1 m ² w zł
2023	3,30	1,16
2024	3,53	1,24
2025	3,78	1,33
2026	4,04	1,42
2027	4,33	1,52

10. Do czynników mających wpływ na poziom czynszu zalicza się czynniki obniżające:

- 1) ze względu na położenie budynku:
 - a) odległość od miejscowości Cewice (7 km i wyżej) lub brak połączeń komunikacyjnych (-5%)
- 2) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokal bez centralnego ogrzewania (-10%)
 - b) lokal bez instalacji kanalizacyjnej w budynku (-5%)
 - c) lokal bez łazienki (-5%)
- 3) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
 - a) budynki o dużym stopniu zniszczenia, powyżej 60 lat (-5%)

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zarząd nad budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Cewice sprawuje Wójt Gminy Cewice, natomiast nad lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład budynków wspólnotowych uprawnieni zarządcy nieruchomości.

2. Zarówno Wójt Gminy Cewice oraz zarządcy nieruchomości sprawują zarząd,

o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- b) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności,
- d) prowadzenia ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,

e) prowadzenia ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

4. Umowy najmu z najemcami lokali komunalnych są zawierane i rozwiązywane w imieniu Gminy Cewice przez Wójta Gminy Cewice.

5. Szczegółowe zasady przydziału lokali mieszkalnych oraz zawarcia umów najmu na lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Cewice opisane są w *Uchwale Nr XIX/175/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 27 sierpnia 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice*.

6. W prognozowanym okresie nie planuje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Cewice.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą:

- a) środki pieniężne pochodzące z budżetu gminy, stanowiące dochody z czynszów najmu oraz ze sprzedaży budynków i lokali,
- b) środki z budżetu gminy

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, prac remontowych oraz modernizacji lokali i budynków mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne.

1. Gmina ponosi wydatki na gospodarkę mieszkaniową, która obejmuje koszty bieżącej eksploatacji w tym koszty obsługi technicznej, koszty remontów oraz koszty modernizacji i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne na przebudowę budynków i rewitalizację.

2. Prognozowana wysokość kosztów gospodarowania została przedstawiona w tabeli poniżej. W tabeli ujęto koszty planowanych remontów i modernizacji ujętych w rozdziale III programu. Kosztem nakładu inwestycyjnego są: wymiana stolarki okiennej i termoizolacje budynków.

Prognoza kosztów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty planowanych remontów oraz koszty modernizacji	Koszty zarządzania w tym koszty zarządu nieruchomości wspólnych	Nakłady inwestycyjne	Ogółem
2023	72.000,-	21.000,-	72.000,-	-	165.000,-
2024	75.000,-	75.000,-	72.000,-	-	222.000,-
2025	80.000,-	85.000,-	72.000,-	30.000,-	267.000,-
2026	82.000,-	50.000,-	75.000,-	30.000,-	237.000,-
2027	85.000,-	50.000,-	75.000,-	35.000,-	245.000,-
Suma kosztów	394.000,-	281.000,-	366.000,-	95.000,-	1.136.000,-

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- a) dążyć do prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty, szczególnie tam gdzie wydatki przewyższają dochody z czynszów,
- b) systematyczną weryfikacją umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal niezgodnie z umową,
- c) zmniejszania liczby dłużników poprzez poprawę skuteczności egzekwowania należności oraz proponowanie najemcom zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty,
- d) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami.