RADA GMINY
77-140 KOŁCZYGŁOWY

Uchwała Nr XXXI/266/2013
Rady Gminy Kołczygłowy
z dnia 19 grudnia 2013 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kołczygłowy na lata 2014 - 2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594, zm. Dz.U. z 2013 poz. 645, zm. Dz.U. z 2013 r. poz. 1318) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2005 Nr 31, poz. 266, zm.: Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786; Dz.U z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; Dz.U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; Dz.U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13; Dz.U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; Dz.U. z 2012 r. poz. 951; Dz.U. z 2013 r. poz. 1304) Rada Gminy Kołczygłowy

Uchwala co następuje:

§1

Przyjmuje się wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kołczygłowy na lata 2014 – 2018, 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 (t.j. Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.)

§3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2014 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
mgr Klaudia Brywczyńska

Załącznik do Uchwały Nr XXXI/266/2013
Rady Gminy Kołczygłowy
z dnia 19.12.2013 r.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołczygłowy na lata 2014 – 2018

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania liczby urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.
2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymienić elementy budynku technologicznie zużyte.

§ 2

Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych, bez potrzeby pozyskiwania środków zewnętrznych.

§ 3

W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, gmina Kołczygłowy może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

DZIAŁ I

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2014 – 2018, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4

1. Zasób mieszkaniowy gminy Kołczygłowy według stanu na dzień 26.11.2013 r. przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne						
Lp.	Miejscowość	Nr lokalu	Pow. użytkowa m^2	Rodzaj budynku	Rok budowy	Stan lokalu
1.	Kołczygłowy ul. Szkolna	3/1	60,5	Remiza strażacka z częścią mieszkalną	1992	b. dobry
2.		3/2	75,76		1992	b. dobry
3.		3/3	36,00		1992	b. dobry
4.		4	50,00	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
5.	Kołczygłowy ul. Słupska	54	93,2	przedszkole	1950	dobry
6.		54	42,40	przedszkole	1950	dobry
7.		54	54,95	przedszkole	1950	dobry
8.		24	99,3	mieszkalno-usługowy	przed 1945	b. dobry

9.		34	51,4	Ośrodek Zdrowia	przed 1945	b. dobry
10.		34	85,50	Ośrodek Zdrowia	przed 1945	b. dobry
11.		33	80,00	Ośrodek Zdrowia	przed 1945	dobry
12.	Łubno	12/1	89,88	Ośrodek Zdrowia	1966	b. dobry
13.		12/2	67,99	Ośrodek Zdrowia	1966	b. dobry
14.	Łobzowo	2/1	60,13	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
15.		2/2	51,09	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
Lokale socjalne						
BRAK						

2. Dynamika zmian ilości lokali przedstawia poniższe zestawienie:

Rok zbycia lokali	Ilość zbytych lokali
2011	0
2012	0
2013	0

– Z powyższych zestawień wynika, że stan lokali mieszkalnych jest dobry, brak jest lokali socjalnych. Część lokali przeznaczona jest do sprzedaży.

§ 5

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014 – 2018, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w tabeli poniżej.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów		
	liczba mieszkań ogółem	liczba mieszkań komunalnych	liczba mieszkań socjalnych
Stan na 2013	15	15	0
2014	15	15	0
2015	12	12	0
2016	11	11	0
2017	12	10	2
2018	13	10	3

– W przypadku sprzyjających możliwości finansowych należy dążyć do stworzenia następnych lokali komunalnych, przy wykorzystaniu kredytów preferencyjnych, dotacji z budżetu

państwa lub dofinansowań z innych źródeł.

DZIAŁ II

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2014 – 2018

§ 6

Potrzeby remontowe ilustrują dane w tabeli poniżej.

Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2014 – 2018

Lp.	Miejscowość	Budynek	Potrzeby remontowe	Szacunkowy koszt w zł	Planowany termin realizacji
1.	Kołczygłowy ul. Szkolna 4	Budynek mieszkalny	wymiana okien	5.000,00	2014-2015
2.	Kołczygłowy ul. Słupska 24	Budynek mieszklano-usługowy	- remont elewacji - remont dachu - wymiana pieca c.o.	200.000,00	2016-2017
3.	Łobzowo 2/1, 2/2	Budynek mieszkalny	Remont elewacji oraz dachu	200.000,00	2018

DZIAŁ III

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018

§ 7

1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych należy uwzględnić następujące przesłanki:
   - stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu gminy są ograniczone,
   - w pierwszej kolejności powinny być zbyte lokale mieszkalne w nieruchomościach w których są wspólnoty mieszkaniowe.
2. Sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie ustaleń Rady Gminy w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).
3. W latach 2014 – 2018 planuje się sprzedaży mieszkań w liczbie .....4..... lokali.

DZIAŁ IV

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8

1. Wójt Gminy Kołczygłowy zarządzaniem ustala stawkę czynszu dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.
2. Czynsz obejmuje należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzanie remontów, zarządzanie nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania.
3. Wójt Gminy ustala stawki czynszu w wynajętych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na zasadach ustalonych w art. 8a i art. 9 ustawy z uwzględnieniem czynników, o których mowa w art. 7 ustawy oraz na zasadach przyjętych w Uchwale Nr XXIII/154/2008 Rady Gminy Kołczygłowy z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kołczygłowy.
4. Czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu

1.	e n ..	mieszkanie o współczesnym standardzie wyposażone w c.o.,	- 0% obniżonej stawki bazowej

		ciepłą wodę, kanalizację, energię elektryczną, WC, łazienkę	
2.		Brak łazienki	- 5% obniżonej stawki bazowej
3.		Brak wody w lokalu	-15% obniżonej stawki bazowej
4.	strefa	Zabudowa peryferyjna /odl. powyżej 500 m/ od zwartej zabudowy na terenie gminy	- 10% obniżonej stawki bazowej
5.	usytuowanie lokalu	Lokal w suterenie lub na poddaszu	- 10% obniżonej stawki bazowej
6.	stan techniczny	Lokal w budynku przeznaczonym do remontu gruntownego	- 10% obniżonej stawki bazowej

5. Wójt Gminy Kołczygłowy, określając stawkę bazową czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
6. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania członków społeczności lokalnej Wójt Gminy Kołczygłowy może zastosować dodatkowe – ponad opisane w ustawie – czynniki podwyższające lub obniżające.
7. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 50% jej wartości.
8. Czynsz najmu lokali socjalnych ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (art. 23 ust. 4).

DZIAŁ V

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2014 – 2018

§ 9

1. Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:
   1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
   2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.
2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.
3. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
   1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
   2) okien i drzwi;
   3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymiana;

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wyminą;
5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz anteny zbiorczej;
6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymiana zużytych elementów;
7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;
8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pinów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez;
   - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków, ścian i sufitów;
   - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

5. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
6. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
   1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
   2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
   3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
      - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu;
      - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

DZIAŁ VI
VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018

§ 10

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:
   a) Środki pieniężne ujęte w budżecie gminy, stanowiące dochody z czynszów najmu oraz ze sprzedaży budynków i lokali.
   b) Dotacje celowe z budżetu państwa.
   c) W wyjątkowych sytuacjach gdy nastapi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy mieniagminnego środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu.

DZIAŁ VII

VII. Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018, 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.

§ 11

1. Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne przedstawiono w tabeli poniżej.

Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2014 – 2018

Wpływy i wydatki w zł w poszczególnych latach	2014	2015	2016	2017	2018
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	25.000,00	25.000,00	18.500,00	18.500,00	18.500,00
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	200.000,00	80.000,00	0	0	0
Koszt planowanych remontów	2.500,00	2.500,00	100.000,00	100.000,00	200.000,00
Nakłady inwestycyjne	0	0	0	0	0
Koszt utrzymania części wspólnej	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Koszty eksploatacji	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

2. Wysokość wpływów oszacowano przyjmując wielkość wpływów z czynszów mieszkaniowych proporcjonalnie do prognozowanej liczby lokali mieszkalnych.
3. W poszczególnych latach ujęto jednakową kwotę środków finansowych z uwagi na brak danych dotyczących przewidywanych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych jak również wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego.

DZIAŁ VIII

VIII. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12

Z uwagi na szczupłość środków finansowych budżetu gminy będzie się poszukiwać rozwiązań promujących pozyskiwanie taniego budownictwa mieszkaniowego.

Obecny zasób gminy nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, wobec czego należy dążyć do pozyskania w pierwszej kolejności lokali socjalnych.

§ 13

Stan zasobu mieszkaniowego gminy Kołczygłowy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym; co nie uchybia planom sprzedaży określonym w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 14

W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy nauczycieli, lekarzy lub osób uprawiających specjalności, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne. Wójt Gminy określi lokale, które należy przeznaczyć na wynajem na czas stosunku pracy.

§ 15

Najemcy, któremu zaoferowano nabycie zajmowanego lokalu w ramach pierwokupu, a który nie skorzystał z przysługującego mu prawa, można wypowiedzieć najem, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 16

Najemcom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową, dewastującym i dopuszczającym do powstania szkód należy wypowiedzieć umowy najmu zgodnie z ustaleniami art. 11 ustawy.

§ 17

Należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust.1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).