

UCHWAŁA NR XLIX/427/2018
RADY GMINY KROKOWA

z dnia 28 maja 2018 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krokowa na lata 2018- 2022

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1875 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 1610 z póź. zm.)

Rada Gminy Krokowa uchwala
„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krokowa na lata 2018-2022”,
o treści jak poniżej:

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krokowa na lata 2018-2022”

2. Zastrzega się możliwość stałej aktualizacji i uzupełniania programu w miarę potrzeb.

3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krokowa a w szczególności:

- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krokowa tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własności Gminy, lokale niewykupione położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy oraz lokale znajdujące się przy szkołach i innych obiektach komunalnych

2. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy 40 lokali komunalnych mieszkalnych :

a) 9 lokali w budynkach komunalnych:

- 4 lokale w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Rozalii 5 w Wierzchucinie o łącznej powierzchni 136,6 m²
- 3 lokale w budynku przy ul. Floriana Ceynowy 20 w Sławoszynie o łącznej pow. 161,9 m²
- 1 lokal w budynku przy ul. Ogrodowej 4 w Sławoszynie o pow. 66,9 m²
- 1 lokal w budynku przy ul. Abrahama 17 w Wierzchucinie o powierzchni łącznej 75,7 m²

b) 19 lokali w budynkach częściowo wykupionych przez najemców:

- 1 lokal w budynku przy ul. Morskiej 25 w Goszczynie o pow. 80,8 m²
- 2 lokale w budynku przy ul. Na Stoku 10 w Żarnowcu o łącznej pow. 57,7 m²
- 1 lokal w budynku przy ul. Abrahama 4 w Wierzchucinie o łącznej pow. 52,0 m²
- 1 lokal w budynku przy ul. Leśnej 24 w Wierzchucinie o pow. 18,8 m²
- 1 lokal w budynku nr 3 ul. Szkolna w Brzynie o pow. 51,1 m²
- 1 lokal w budynku nr 5 ul. Szkolna w Brzynie o pow. 77,6 m²
- 3 lokale w budynku nr 4 w Brzynie o łącznej pow. 142,8 m²
- 1 lokal w budynku nr 5 ul. Ogrodowa w Kłaninie o pow. 39,6 m²
- 1 lokal w budynku nr 7 ul. Ogrodowa w Kłaninie o pow. 26,1 m²
- 1 lokal w budynku nr 15 przy ul. Pałacowej w Kłaninie o pow. 53,4 m²

- 3 lokale w budynku nr 4 przy ul. Lipowej w Kłaninie o łącznej pow. 258,7 m²
- 1 lokal w budynku przy ul. Wojska Polskiego 5B14 w Choczewie o pow. 36,1 m²
- 1 lokal w budynku przy ul. Wojska Polskiego 3B7 w Choczewie o pow. 41,6 m²
- 1 lokal w budynku nr 4 na Porębie o pow. 40,8 m²

c) 3 lokale w budynkach przy szkołach na terenie gminy Krokowa:

- 1 lokale w budynku nr 22 przy ul Szkolnej w Wierzchucinie o łącznej pow. 76,5 m²
- 1 lokal w budynku nr 20 przy ul. Szkolnej w Wierzchucinie o pow. 27,9 m²
- 1 lokal w budynku szkoły w Lubocinie o pow. 67,4 m²

d) 9 lokali w pozostałych obiektach zarządzanych przez Gminę:

- 1 lokal w świetlicy wiejskiej w Prusewie o pow. 54,1 m²
- 1 lokal w remizie OSP Krokowa o pow. 34,4 m²
- 1 lokal w budynku socjalnym boiska w Sławoszynie o pow. 35,5 m²
- 1 lokal w budynku Biblioteki ul. Św. Rozalii 16 w Wierzchucinie
- 3 lokale w budynku Domu Ludowego ul. Abrahama 38 w Wierzchucinie o pow. 125,5 m²
- 2 lokale w budynku Ośrodka Zdrowia ul. Leśna 26 w Wierzchucinie o pow. 124,8 m² Nie wyróżnia się w gminnym zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych; lokale mają charakter mieszkań komunalnych. Większość lokali wyposażona jest w podstawowe media, wszystkie mają bieżącą wodę i dostęp do kanalizacji sanitarnej. Źródłem ogrzewania są:
 - dla 2 mieszkań w Choczewie – kotłownia na olej opałowy,
 - dla 1 mieszkania na Porębie 4/1, 1 mieszkania na boisku w Sławoszynie – piece na paliwo stałe,
 - dla pozostałych 36 mieszkań indywidualne piece gazowe.

§ 3. Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela. Główne przesłanki, które legły u podstaw prognozy wynikają z:

- braku lokali socjalnych i komunalnych
- niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych
- tempa odzysku lokali mieszkalnych z tzw. ruchu ludności
- tempa prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, które uzależnione jest od sytuacji materialnej najemców.

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali gminnych	39	29	29	27	25
Liczba lokali do sprywatyzowania	10	2	2	2	2
Lokale gminne do remontu	2	1	1	1	1
Przekwalifikowanie lokalu z funkcji niemieszkalnej na funkcję mieszkalną	0	2	2	0	0

§ 4. Plan remontów

1. Wiek budynków i ich stan techniczny wymaga podejmowania działań związanych z przeprowadzaniem prac remontowych. Będą prowadzone remonty bieżące i roboty konserwacyjne.

2. W latach 2018 – 2022 planowane są następujące prace remontowe w poszczególnych budynkach : 2.1. Wykaz planowanych remontów do realizacji w ramach zakupu usług remontowych przez Gminę na rok 2018

Lp.	Nazwa	Kwota
1.	Wykonanie prac remontowych w budynku Nr 5 ul. Św.. Rozalii	13.000
2.	Remont dachu budynku nr 17 ul. Abrahama w Wierzchucinie	15.000
3.	Remont lokalu mieszkalnego nr 14 ul. Woj..Polskiego 5 w Choczewie	12.000
	RAZEM:	40.000

2.2. Wykaz planowanych remontów do realizacji w ramach zakupu usług remontowych przez Gminę na rok 2019

Lp.	Nazwa	Kwota
1.	Dalszy remont lokalu mieszkalnego nr 14 w budynku nr 5 ul. Woj. Polskiego w Choczewie	10.000
2.	Wykonanie oddzielnych przyłączy gazowych , energetycznych , wodociągowo-kanalizacyjnych dla 4 lokali komunalnych Wierzchucino ul. Szkolna 20	40.000
RAZEM:		50.000

2.3. Plan wydatków na remonty lokali socjalnych i mieszkalnych w latach 2020 do 2022 zostanie ustalony przez Radę Gminy Krokowa w latach następnych.

§ 5. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krokowa Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami znajdującymi się w budynkach będących współwłasnością gminy zarządza i administruje Referat Organizacyjno-Komunalny Urzędu Gminy Krokowa.

§ 6. Polityka sprzedaży mieszkań

1. Rada Gminy podejmować będzie działania zmierzające do sprzedaży wybranych lokali z zasobów mieszkaniowych , w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 .08.1997 r o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o zasady określone przepisami prawa miejscowego

2. Ustala się , że zbycie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy następuje:
- poprzez sprzedaż aktualnemu najemcy na zasadzie pierwszeństwa;
- w drodze przetargu , gdy zbycie dotyczy wolnego lokalu mieszkalnego

3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz w zależności od posiadania przez gminę wolnych lokali mieszkalnych tj. lokali nieobciążonych umową najmu.

4. Sprzedaż nie może być dokonana na rzecz osób , które potrzeby mieszkaniowe zaspokajają w innym miejscu lub korzystają z pomocy finansowej ze środków publicznych na potrzeby mieszkaniowe lub posiadają zaległości w zapłacie z jakiegokolwiek tytułu względem Gminy Krokowa.

§ 7. Zasady polityki czynszowej

1. Zakłada się , iż w celu prowadzenia właściwej gospodarki komunalnymi lokalami mieszkalnymi , należytego stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych docelowo wpływy z czynszu najmu powinny w pełni pokryć koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego

2. Miesięczną bazową stawkę czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Krokowa z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych .

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu najmu:
3.1. stawka bazowa w pełnej wysokości ma zastosowanie dla lokali komunalnych mieszkalnych wyposażonych w następujące urządzenia techniczne jak: instalacja grzewcza gazem przewodowym, instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacyjna z podłączeniem do kanalizacji sanitarnej , łazienka, WC.
3.2. w przypadku braku urządzenia w najmowanym lokalu mieszkalnych czynsz ulega obniżeniu o kolejne 5 % dla każdego brakującego elementu wyposażenia. 3.3. szczegółowe stawki obniżenia czynszu określa tabela

lp	Kategoria lokalu	Stawka czynszu za 1 m ² pow. użytkowej (procent stawki bazowej)
1.	Lokal wyposażony w urządzenia techniczne taki jak ; - gaz przewodowy - instalację kanalizacyjną - instalację wodociagową	100 %

	- łazienkę - WC	
2.	Lokal bez jednego urządzenia	95 %
3.	Lokal bez dwóch urządzeń	90 %
4.	Lokal bez trzech urządzeń	85 %
5.	Lokal bez czterech urządzeń	80 %
6.	Lokal bez żadnych urządzeń	75 %

3.4.dla lokali położonych w miejscowościach Krokowa, Minkowice i Goszczyno podwyższa się stawkę czynszu o 50 %

4. Ustala się, iż stawki czynszu najmu mogą wzrosnąć raz w roku z zastrzeżeniem, że nie przekroczy poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowejJedynym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego jest Budżet Gminy Krokowa, do którego trafiają przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych.

§ 9. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018-2022

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w złotych	Remonty, modernizacje w złotych
2018	60.000	40.000
2019	60.000	55.000
2020	65.000	Wg decyzji Rady Gminy Krokowa
2021	65.000	Wg decyzji Rady Gminy Krokowa
2022	65.000	Wg decyzji Rady Gminy Krokowa

Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2018-2022, aby wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

§ 10. Inne działania mające na celu racjonalizację i poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krokowa:

1. W założeniach Gminy Krokowa opracowanej na lata 2018 - 2022 wskazuje się na problem braku lokali komunalnych jak i socjalnych. Z uwagi na stopień ubóstwa części społeczeństwa sygnalizuje się problem zapewnienia lokalu mieszkalnego rodzinom o najniższych dochodach. Ponadto występują problemy związane z zapewnieniem lokalu socjalnego osobom z wyrokiem eksmisyjnym, w których nałożono na Gminę obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego. W świetle powyższego Gmina podejmie działania celem opracowania strategii sukcesywnego rozwiązywania problemów zapewnienia lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych.

2. Stosowanie bonifikaty dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.

3. Przeprowadzać systematycznie kontrolę stanu technicznego lokali za szczególnym uwzględnieniem prawidłowej eksploatacji instalacji gazowej, wodnokanalizacyjnej, elektrycznej i kominowej.

4. Uskutecznienie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.

5. Poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych.

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

7. Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznego realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego, oraz możliwość przystąpienia do aktualnych planów rozwoju budownictwa mieszkaniowego komunalnego, w tym budownictwa socjalnego.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zygmunt Piontek

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego na Gminie spoczywa obowiązek uchwalenia wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Krokowa.

Plan obejmuje charakterystykę zasobów mieszkaniowych oraz przyszłą politykę Gminy Krokowa jako właściciela odnośnie prowadzenia spraw związanych z gospodarowaniem lokalami komunalnymi (ewentualnie socjalnymi) na terenie gminy Krokowa.