

- projekt-

**Uchwała Nr III/25/2018
Rady Gminy Osieczna
z dnia 28 grudnia 2018 roku**

w sprawie: **uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2019 – 2024”.**

Na podstawie 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 (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późniejszymi zmianami).

Rada Gminy Osieczna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2019 – 2024”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osieczna.

§ 3.

Informacja o treści uchwały zostaje podana do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Osiecznej.

§ 4.

Traci moc uchwała Nr XXII/116/2012 Rady Gminy w Osiecznej z dnia 21 grudnia 2012 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2013-2018”.

§ 5.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na gminy nałożony został obowiązek opracowania wieloletnich planów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej 5 lat. Poprzedni plan obejmował lata 2013 – 2018. Mając na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki mieszkaniowej istnieje konieczność podjęcia powyższej uchwały.

Załącznik do
Uchwały Nr III/25/2018
Rady Gminy w Osiecznej
z dnia 28 grudnia 2018 roku

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
OSIECZNA
NA LATA 2019 – 2024**

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2019-2024 określa kierunki działania mające na celu tworzenie warunków realizacji ustawowych zadań Gminy Osieczna w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych.

§ 1.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Osieczna,
- 2) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2019 -2024, określony w niniejszej uchwale,
- 3) Mieszkaniowym zasobie gminy należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 4) Czynnemu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

§ 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Osieczna.

Mieszkaniowy zasób według stanu na dzień 01.12.2018 roku tworzą lokale, stanowiące własność Gminy, zlokalizowane w następujących miejscowościach:

1. DŁUGIE – budynek poszkolny położony na działce 38, w którego skład wchodzi dwa lokale mieszkalne przeznaczone na cele letniskowe o łącznej powierzchni 113,59 m²:
 - a/ mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 44,18 m² (na parterze),
 - b/ mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 69,41 m² (na piętrze).

2. KLANINY

- 1) Budynek poszkolny położony na działce nr 83, w którego wkład wchodzi mieszkanie o powierzchni użytkowej 37,78 m².
- 2) Budynek mieszkalny położony na działce nr 34/11, w którego skład wchodzi mieszkania o łącznej powierzchni 130,70 m²:
 - a/ mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 40,68 m²,
 - b/ mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 57,36 m²,
 - c/ mieszkanie nr 3 o powierzchni użytkowej 32,66 m²

3. MAŁE KRÓWNO

Budynek poszkolny położony na działce nr 134, w którego skład wchodzi mieszkanie o powierzchni użytkowej 75,23 m².

4. OSIECZNA

- 1) Budynek mieszkalny położony na działce nr 377/1, w którego skład wchodzi mieszkania o łącznej powierzchni 136,38 m²:
 - a/ mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 54,01 m² (na parterze),
 - b/ mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 54,01 m² (na piętrze),
 - c/ mieszkanie nr 3 o powierzchni użytkowej 28,36 m² (na parterze)
- 2) Budynek ośrodka zdrowia położony na działce nr 737/1, w skład którego wchodzi mieszkania o łącznej powierzchni 185,28 m²:
 - a/ mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 66,89 m² (na piętrze),
 - b/ mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 57,27 m² (na piętrze),
 - c/ mieszkanie nr 3 o powierzchni użytkowej 61,12 m² (na piętrze).

Mieszkania określone w ust. 4 pkt 1c i pkt 2 są przeznaczone do wynajmowania dla osób zatrudnionych w placówkach oświatowych, służby zdrowia lub administracji publicznej, położonych na terenie gminy Osieczna.

5. SZLACHTA

Budynek Zespołu Szkół Publicznych w Szlachcie, położony na działce nr 108, w którego skład wchodzi mieszkanie o powierzchni użytkowej 54,00 m².

6. ZIMNE ZDROJE

Budynek poszkolny, położony na działce nr 48, w którego skład wchodzi mieszkanie o powierzchni użytkowej 42,12 m².

Obecnie łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy Osieczna wynosi 775,08 m², w tym lokale mieszkalne wynajmowane na cele letniskowe o łącznej powierzchni użytkowej 113,59 m², oraz mieszkania służbowe o łącznej powierzchni użytkowej 213,64 m².

Z powodu małego zasobu mieszkaniowego, Gmina Osieczna nie ma wydzielonych mieszkań na lokale socjalne. Gmina nie dysponuje również pomieszczeniami tymczasowymi.

W latach 2019-2024 nie przewiduje się pozyskania nowych lokali mieszkalnych do zasobu mieszkaniowego gminy.

Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wymagają bieżących remontów (m.in. wymiana stolarki otworowej, elementów pokrycia dachu, ocieplenia budynków). W ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, występują lokale pełnostandardowe wyposażone we wszystkie media instalacyjne i urządzenia sanitarne, lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem, posiadające łazienkę albo wc, oraz lokale substandardowe ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym.

§ 3.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1/ utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - 2/ zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.
 - 3/ utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.
2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:
 - 1/ wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
 - 2/ niezbędne remonty w lokalach najętych przez najemców.
3. Kolejność przeprowadzanych remontów i modernizacji ustala się uwzględniając:
 - 1/ konieczność usuwania awarii i wykonywanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia,
 - 2/ wykonywanie remontów i modernizacji w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym,
 - 3/ prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel.
4. Plan remontów łączy się ze stanem technicznym budynków i jest następujący:

W latach 2019-2024 - realizacja w każdym roku planu remontów prowadzona będzie w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy.

§ 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Gmina prowadzić będzie politykę czynszową zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w dobrym stanie technicznym.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.
2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Osieczna w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2019 – 2024”.
3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. W poszczególnych latach realizowania programu planuje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu do wysokości nieprzekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokali.
5. Podwyższanie stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
6. Podwyższanie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości dokonany najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Stawki dla poszczególnych mieszkań zostaną ustalone z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową mieszkań:

Czynniki obniżające stawkę

- | | |
|-------------------------------------|----|
| 1. lokal bez centralnego ogrzewania | 5% |
| 2. lokal bez łazienki | 5% |
| 3. WC poza lokalem | 5% |
| 4. brak instalacji wodociągowej | 5% |
| 5. brak instalacji kanalizacyjnej | 5% |

W przypadku występowania kilku czynników obniżających stawkę czynszu, podlegają one sumowaniu. Maksymalna obniżka stawki czynszu nie może przekroczyć 20% jej wartości.

§ 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.

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy gospodaruje Wójt Gminy Osieczna.
2. W latach 2019 r. - 2024 r. nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna.

§ 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki własne wydzielone na ten cel w budżecie Gminy.

Dodatkowymi pozabudżetowymi źródłami finansowania mogą być również środki zewnętrzne tj. dotacje, dofinansowania, dopłaty.

§ 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty remontów oraz koszty bieżącej eksploatacji.
2. Gmina będzie prowadzić drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
3. Wysokość wydatków w latach 2019-2024 na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji zostaną określone w rocznych uchwałach budżetowych.

§ 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Mieszkaniowy zasób gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom potrzebującym na zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.
2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polega na utrzymaniu zadawalającego stanu technicznego lokali i budynków.
3. Nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planuje się taki zakres prac remontowych, które nie będą wymagały wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.
4. W okresie 2019 – 2024 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.