

**Uchwała Nr ...../...../2019  
Rady Gminy Lichnowy  
z dnia ..... r.**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lichnowy na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 poz. 1182), Rada Gminy Lichnowy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lichnowy na lata 2020-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lichnowy.

§3.

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

## **Uzasadnienie**

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. nakłada obowiązek na Rady Gminy uchwalenia wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w którym określa się zasady polityki czynszowej. Zapisy te stanowią podstawę do zmiany wysokości czynszów mieszkalnych.

Dotychczas obowiązująca uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym wygasa w 2019 roku. Przedstawiony plan zakłada politykę mieszkaniową do roku 2024.

W związku z powyższym należy przyjąć niniejszą uchwałę.

Załącznik  
do Uchwały.....  
Rady Gminy Lichnowy  
z dnia .....

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lichnowy na lata 2020-2024

### Rozdział I

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

#### §1.

1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 615,38 m<sup>2</sup> oraz 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 111,33 m<sup>2</sup>.

Tabela nr 1 – wykaz lokali mieszkalnych

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Wyposażenie			Ogólny stan budynku
				wod.	kan.	ogrzewanie	
1	Borety Pierwsze 66E	3	93,23 m <sup>2</sup>	tak	tak	piece	zły
2	Lichnowki 44	1	12,23 m <sup>2</sup>	tak	tak	etażowe	zły
3	Lisewo Malborskie ul. Braterska 10A	2	66,50 m <sup>2</sup>	tak	tak	Piec, etażowe	dostateczny
4	Lisewo Malborskie ul. Wyzwolenia 13	1	36,66 m <sup>2</sup>	tak	tak	elektryczne	dostateczny
5	Lisewo Malborskie ul. 10 Marca 51	2	101,31 m <sup>2</sup>	tak	tak	c.o.	dobry
6	Lichnowy, ul. Lachowicza 29c	3	190,49 m <sup>2</sup>	tak	tak	c.o.	dobry
7	Szymankowo, ul. Boh. Września 1939r. 22/2	1	39,50 m <sup>2</sup>	tak	nie	piece	zły
8	Lisewo Malborskie ul. 10 Marca 7	1	75,46 m <sup>2</sup>	tak	tak	etażowe	zły

Tabela nr 2 – wykaz lokali socjalnych

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Wyposażenie			Ogólny stan budynku
				wod.	kan.	ogrzewanie	
1	Lisewo Malborskie ul. 10 Marca 51	1	59,83 m <sup>2</sup>	tak	tak	c.o.	dobry
2	Lisewo Malborskie ul. 10 Marca 10A	1	51,50 m <sup>2</sup>	tak	tak	etażowe	dostateczny

2. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 3; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z początku 2019 r.

Tabela nr 3

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali mieszkalnych	14	13	13	13	13	13
Lokale socjalne	2	3	3	3	3	3
Ogółem	16	16	16	16	16	16

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.
4. Zasób mieszkaniowy tworzą również lokale wynajęte przez Gminę Lichnowy od PKP S.A. – 2 lokale w budynku przy ul. Bohaterów Września 1939r. 7, 1 lokal w budynku przy ul. Kolejowej 15 w Lisewie Malborskim oraz 1 lokal w budynku przy ul. Tczewskiej 2 w Lichnowach.
5. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela Nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Wiek budynku – lokalu	%	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	25	4
2.	Powyżej 50 lat	75	12
	Razem	100	16

Wyniki okresowych przeglądów technicznych wykazują, że stan techniczny 4 budynków jest zły, 2 dostateczny oraz 2 dobry.

## **Rozdział II**

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

#### §2.

1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że 80% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat i są to budynki z przed 1960 roku. Tylko 20% budynków jest młodsza niż 50 lat. Tabela Nr 5 przedstawia zestawienie potrzeb remontowych zasobu, sporządzoną na podstawie kart oceny technicznej elementów budynków. Podane cyfry wyrażają ilość budynków.

Tabela nr 5

Lp.	Rodzaj elementu	Nie wymaga naprawy	Do naprawy bieżącej	Do częściowej wymiany	Do całkowitej wymiany
1	Schody wejściowe	5	3	-	-
2	Klatka schodowa	6	2	-	-
3	Stropodach	7	1	-	-
4	Stropy	7	1	-	-
5	Ściany konstrukcyjne	7	1	-	-
6	Ścianki działowe	5	3	-	-
7	Kominy pod dachem	5	3	-	-
8	Pokrycia dachowe	2	1	1	4
9	Obróbki blacharskie	2	1	1	4
10	Elewacje	1	3	4	1
11	Tynki wewnętrzne	7	1	-	-
12	Podłogi i posadzki	6	2	-	-
13	Okna	3	1	2	2
14	Drzwi	6	-	2	-
15	Instalacja wodociągowa	7	1	-	-
16	Instalacja kanalizacyjna	7	1	-	-
17	Instalacja grzewcza	7	1	-	-
18	Instalacja odgromowa	-	-	-	-
19	Sprzęt instalacji elektrycznej	-	-	-	-

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych, remonty dachów. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie tylko remontów o charakterze zachowawczym.
3. Wójt Gminy ustali coroczne plany koniecznych remontów uwzględniających w/w priorytety. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

#### §3.

1. Zasady sprzedaży uregulowane zostały w Uchwale Nr VI/45/2007 r. Rady Gminy Lichnowy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie Gminy.

2. Prognozuje się sukcesywną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach do uzyskania 100% sprzedaży.

## **Rozdział IV**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### §4.

1. Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w następującej kolejności:
  - a) na rok 2020 – stawka bazowa za rok 2019 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2018 r.
  - b) na rok 2021 – stawka bazowa za rok 2020 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2019 r.
  - c) na rok 2022 – stawka bazowa za rok 2021 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2020 r.
  - d) na rok 2023 – stawka bazowa za rok 2022 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2021 r.
  - e) na rok 2024 – stawka bazowa za rok 2023 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r.
2. Stawki czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Do czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu należą:
  - a) miejscowość, w której budynek jest położony,
  - b) położenie lokalu w budynku,
  - c) wyposażenie budynku (lokalu) w urządzenia techniczne i instalacje,
  - d) stan techniczny budynku.
3. Na terenie gminy Lichnowy ustala się dwie strefy:
  - a) wiejską
  - b) peryferyjną – obejmującą budynek położony w Szymankowie przy ul. Bohaterów Września 1939r. 22
4. Ustala się następujące czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenia bazowej stawki:
  - a) czynniki podwyższające stawkę bazową (maksymalny procent wynikający z czynników podwyższających stawkę bazową - 30%):

- instalacja kanalizacyjna (sieć)	10%
- ogrzewanie etażowe wykonane przez wynajmującego	10%
- pomieszczenia przynależne (piwnica, strych)	5%
- mieszkanie na pierwszym piętrze	5%
  - b) czynniki obniżające stawkę bazową (maksymalny procent wynikający z czynników obniżających stawkę bazową – 95%):

- brak instalacji kanalizacyjnej (sieć)	5%
- brak pomieszczeń przynależnych (piwnica, strych)	5%
- ciemna kuchnia	5%
- brak stałego źródła ciepła (w jednym z pokoi)	5%
- mieszkanie w strefie peryferyjnej	75%
5. Podwyższenie czynszu może być dokonane nie częściej niż co 6 miesięcy.

**Rozdział V**  
**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**

§5.

Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zarząd zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach we własnym zakresie przez Wójta, bądź przez upoważnionych przez Wójta dysponentów poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

**Rozdział VI**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;**

§6.

1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:
  - wpływ z czynszów za lokale mieszkalne
  - wpływ z czynszów za lokale użytkowe
2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych tj. awarie, wystąpienie ważnych potrzeb remontowych, w sytuacji niewystarczającej ilości środków pochodzących z czynszów wydatki te mogą być finansowane z budżetu gminy.

**Rozdział VII**  
**Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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 koszty inwestycyjne**

§7.

1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji oraz remontów.
2. Przy założeniu, że minimalna kwota wydatków stanowić będzie wielkość wpływów pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne ostateczna wysokość wynikać będzie z planu remontów przyjętego zgodnie z zapisami rozdziału 3. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali mieszkalnych.
3. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024 kształtować się będą następująco:

Tabela nr 6

Lp.		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Bieżące utrzymanie	35 000 zł	35 000 zł	35 000 zł	35 000 zł	35 000 zł
2.	Remonty bieżące	3 500 zł	3 500 zł	3 500 zł	3 500 zł	3 500 zł
	Razem	38 500 zł	38 500 zł	38 500 zł	38 500 zł	38 500 zł

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę, modernizację lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

### **Rozdział VIII**

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

##### §8.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się podejmowanie następujących działań:
  - a) weryfikacja umów najmu i ich wypowiedzenie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, poprzez posiadanie prawa do innego lokalu bądź nieruchomości (dotyczy także współmałżonka, osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą lub innych osób wspólnie z nim zamieszkujących);
  - b) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale;
  - c) likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów mieszkań komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
  - d) w celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów;
  - e) koncentracja działań Gminy na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.
2. Realizacja planowanych prac remontowych nie będzie powodowała konieczności zapewnienia lokali zamiennych.
3. W latach 2020-2024 dążyć się będzie do dokonania sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział Gminy Lichnowy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 50%.

### **Rozdział VIII**

#### **Przepisy końcowe.**

##### §9.

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych gminy.
2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub wielkość przyjętych w nim wskaźników.