

**UCHWAŁA NR X/74/2019
RADY GMINY LICHNOWY**

z dnia 30 września 2019 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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Lichnowy

Zbigniew Rybicki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lichnowy na lata 2020-2024**Rozdział 1.****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 m² oraz 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 111,33 m².

Tabela nr 1 – wykaz lokali mieszkalnych

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

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 3. 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 4. 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 5.

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 6.

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 7.

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 8.

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 wypowiedanie 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 należytych 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 8.

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.

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.