

UCHWAŁA Nr/..../2016
Rady Gminy Tuchomie
z dnia 2016 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Tuchomie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku nr, poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 ze zm.)

Rada Gminy Tuchomie, uchwała co następuje:

§1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuchomie na lata 2017 – 2021, 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 (Dz. U. z 2016 roku, poz.1610 ze zm.).

§3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuchomie.

§4

Traci moc uchwała nr VIII/80/2011 Rady Gminy Tuchomie z dnia 18 listopada 2011 roku, w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuchomie oraz uchwała nr VI/54/2015 Rady Gminy Tuchomie z dnia 19 sierpnia 2015 roku, w sprawie zmiany „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchomie.”

§5

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TUCHOMIE NA LATA 2017-2021

Rozdział 1

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

§1

1. Mieszkaniowy zasób gminy Tuchomie, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących własność gminy.
2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy Tuchomie stanowi 41 lokali mieszkalnych, w tym 19 lokali socjalnych i 22 pozostałe lokale mieszkalne .
3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Tuchomie określa poniższa tabela:

Lokale socjalne					
L. p.	Adres lokalu	Pow. użytkowa m ²	Rodzaj budynku, rok budowy	Stan lokalu	
1	Modrzejewo 37/2	34,29	Mieszkalno- użytkowy, przed 1945	dobry	
2	Masłowice Trzebiatkowskie 3	67,20	Mieszkalno- użytkowy, 1969	dobry	
3	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/1	32,90	Mieszkalny, 2005	b. dobry	
4	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/2	32,60		b. dobry	
5	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/3	34,10		b. dobry	
6	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/4	33,80		b. dobry	
7	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/5	37,00		b. dobry	
8	Tuchomie , ul. Słoneczna 14/6	32,50		b. dobry	
9	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/7	38,30		b. dobry	
10	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/8	33,70		b. dobry	
11	Trzebiatkowa 53a/1	18,82		Mieszkalny, 2008	b. dobry
12	Trzebiatkowa 53a/2	19,58			b. dobry
13	Trzebiatkowa 53a/3	40,83	b. dobry		
14	Trzebiatkowa 53a/4	41,16	b. dobry		

L. p.	Adres lokalu	Pow. użytkowa m ²	Rodzaj budynku, rok budowy	Stan lokalu
15	Trzebiatkowa 53a/5	41,16	Mieszkalno-użytkowy 1936/2013	b. dobry
16	Trzebiatkowa 53a/6	40,90		b. dobry
17	Trzebiatkowa 40/8	37,15		b. dobry
18	Trzebiatkowa 40/9	40,45		b. dobry
19	Trzebiatkowa 40/10	44,76		b. dobry
Pozostałe lokale mieszkalne				
1	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/1	34,00	Mieszkalny, przed 1945	dobry
2	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/2	36,00		dobry
3	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/3	18,00		dobry
4	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/4	70,54		dobry
5	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/5	37,43		dobry
6	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 14/1	63,36	Mieszkalno-użytkowy, 1985	dobry
7	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 14/2	67,65		dobry
8	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 14/3	63,30		dobry
9	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/1	39,77	Mieszkalno-użytkowy, 1975	b. dobry
10	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/2	41,88		b. dobry
11	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/3	50,75		b. dobry
12	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/4	54,54		b. dobry
13	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/5	29,75		b. dobry
14	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/6	57,96		b. dobry
15	Modrzejewo 37/1	54,80	Mieszkalno-użytkowy, przed 1945	dobry
16	Trzebiatkowa 401	95,20	Mieszkalno-użytkowy, 1936	dobry
17	Trzebiatkowa 40/2	20,30		dobry
18	Trzebiatkowa 40/3	71,14		dobry
19	Trzebiatkowa 40/5	56,49		dobry
20	Trzebiatkowa 40/6	84,80		dobry
21	Trzebiatkowa 40/7	30,00		dobry
22	Nowe Huty 10a	49,89	Mieszkalno-użytkowy, 1987	dobry

4. Jeden lokal mieszkalny związany ze stosunkiem pracy, znajduje się w budynku przy ul. Jana III Sobieskiego 22/1 w Tuchomiu.
5. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w wypadkach przewidzianych w ustawie, gmina zapewnia lokale mieszkalne i socjalne dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań z innych źródeł.

§2

Przewidywana ilość i powierzchnia użytkowa lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L. p.	Wyszczególnienie	2017	2018 -2019	2020	2021
1	Ilość lokali mieszkalnych	22	34	34	34
2	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	1128	1728	1728	1728

<i>L. p.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2017</i>	<i>2018 -2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
3	Ilość lokali socjalnych	19	19	19	19
4	Powierzchnia lokali socjalnych	701	701	701	701
5	Ilość sprzedanych lokali	0	0	0	0
6	Ilość utworzonych nowych lokali mieszkalnych	0	12	0	0
7	Ilość utworzonych nowych lokali socj.	0	0	0	0
8	Z pozycji 1: stan techn. lokali mieszk.				
	Bardzo dobry	6	6	6	6
	dobry	11	11	11	11
	dostateczny	5	5	5	5
	zły	0	0	0	0

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.

Rozdział 2

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

§3

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tuchomie, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej działań zaplanowanych w latach 2017-2021.

<i>L. p.</i>	<i>Adres lokalu</i>	<i>Rodzaj budynku</i>	<i>Potrzeby remontowe</i>	<i>Planowany termin realizacji</i>
1	Modrzejewo 37	Mieszkalno-użytkowy,	- modernizacja dachu, - wymiana stolarki okiennej, - izolacja stropu pod nieogrzewanym poddaszem, - izolacja ścian zewnętrznych, - modernizacja c.o.	2017
2	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7	Mieszkalny	- wymiana stolarki drzwiowej, - remont stropów na poddaszu.	2018
3	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 14	Mieszkalno-użytkowy,	- izolacja mieszkań poddasza, - izolacja stropu nad mieszkaniami I piętra, - izolacja ścian zewnętrznych, - izolacja stropu pod mieszkaniami I piętra.	2017
4	Nowe Huty 10 A	Mieszkalno-	- modernizacja c.o.,	2017

<i>L. p.</i>	<i>Adres lokalu</i>	<i>Rodzaj budynku</i>	<i>Potrzeby remontowe</i>	<i>Planowany termin realizacji</i>
		użytkowy	- izolacja ścian zewnętrznych, - izolacja stropu.	
5	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22	Mieszkalno-użytkowy	- wymiana pieca c.o.	2017-2018

Należy dokonać ekspertyzy budynków i założyć książki obiektów.

Rozdział 3 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

§4

W ramach gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 Gmina Tuchomie nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§5

1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Należy dążyć do zwiększania wysokości czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.
3. Czynsz obejmuje należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzanie remontów, podatek od nieruchomości, zarządzanie nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz ubezpieczenie nieruchomości.
4. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową według poniższej tabeli ocynszowania mieszkań:

Stan wyposażenia mieszkania w instalacje	Baza w %	Położenie budynku w strefie		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkań w budynku	
		Centr. ¹	Peryfer. ²	b.dobry ³	Dobry ⁴	b.korzyst. ⁵	Korzyst. ⁶
Mieszkanie o współczesnym standardzie (z c.o.)	100	+10	+5	+10	+5	+10	+5
WC i/lub toaleta (bez c.o.)	90	+10	+5	+10	+5	+10	+5
Tylko z wodą	85	+10	+5	+10	+5	+10	+5
Bez wod. kan	80	+10	+5	+10	+5	+10	+5

1. Strefę centralną stanowią wsie: Tuchomie i Kramarzyny.
2. Strefę peryferyjną stanowią pozostałe wsie nie wymienione w pkt 1.
3. Budynki zadbane, nie wymagające remontów.
4. Budynki zadbane, wymagające drobnych remontów.
5. Mieszkania usytuowane na parterze, pierwszym lub drugim piętrze budynku, jasne.
6. Mieszkania usytuowane na poddaszu, o mniejszym stopniu nasłonecznienia.

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.

§6

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy przy pomocy Referatu Gospodarczego Urzędu Gminy.
2. W przypadku sprzyjających warunków w latach następnych należy dążyć do przekazania zarządu komunalnym osobom prawnym lub spółkom prawa handlowego utworzonym z udziałem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§7

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą:

1. Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
2. W wyjątkowych sytuacjach gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy mienia gminnego środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu.
3. Środki pozyskane z innych źródeł.

Rozdział 7

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

<i>L. p.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
1	Koszty bieżącej eksploatacji	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
2	Koszty remontów	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
3	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-	-	-	-	-

<i>L. p.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
5	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem		30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

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 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Województwa Pomorskiego.

Rozdział 8

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

§9

Z uwagi na zbyt niskie dochody budżetu gminy nie przewiduje się kapitalnych remontów, powodujących konieczność wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§10

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 trwania stosunku pracy.

§11

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

§12

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

§13

W celu racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych, zajmowanych przez osoby bądź rodziny, które nie są w stanie ponosić kosztów ich utrzymania na lokale mniejsze lub o niższym standardzie.

UZASADNIENIE
UCHWAŁA nr .../.../2016
Rady Gminy Tuchomie
z dnia 2016 roku

Art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) nakłada na gminę wymóg opracowywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.