

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA

z dnia 2014 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2013 - 2017”.

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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 150)

uchwała się,

co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2013-2017”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Tracą moc: uchwała nr XXVII/192/2013 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2013 - 2017 " oraz uchwała nr XLIV/325/2014 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/192/2013 z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2013 - 2017" (Dz. U. Województwa Pomorskiego z 2014 r. poz. 3276).

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

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2013-2017 jest wykonaniem zapisu art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz 266, z późn. zm.). Poprzednia uchwała funkcjonowała do końca roku 2012. Zgodnie z tą ustawą, w niniejszym projekcie uchwały określone zostały:

1) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

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 ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Uchwała ta stanowi przepis prawa miejscowego. W związku z powyższym poprawiono uchwałę nr XXVII/192/2013 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 27 lutego 2013 roku poprzez dopisanie, że uchwała ta wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Po konsultacji z Pomorskim Urzędem Wojewódzkim Wydziałem Nadzoru w Słupsku ustalono, iż kolejnym krokiem, który należy wykonać, jest sporządzenie tekstu jednolitego uchwały, który będzie obejmował w swojej treści informację, że uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Dębica Kaszubska

z dnia.....2013 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2013-2017.

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

1. Charakterystyka istniejącego stanu.

Zasób mieszkaniowy Gminy Dębica Kaszubska obejmuje 79 mieszkań zlokalizowanych w 49 budynkach, na terenie 21 wsi, w tym 3 mieszkania zlokalizowane w budynkach szkolnych w dwóch wsiach i 5 mieszkań w budynkach ośrodka zdrowia w trzech wsiach. Współwłasnością objętych jest 26 budynków. W istniejącym zasobie mieszkaniowym znajduje się 14 mieszkań socjalnych zlokalizowanych w 1 budynku. Największa koncentracja mieszkań występuje w 4-ch miejscowościach gminy, to jest Dębicy Kaszubskiej, Motarzynie, Niepogledziu, Borzęcinie.

2. Struktura techniczna.

Z uwagi na wiek budynków, wybudowanych w większości w okresie przed 1945 rokiem, z czego 50 lokali znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem a 29 lokali mieszkalnych wybudowanych po 1945 roku, oraz zaległości remontowe, przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest niezbyt zadowalający. Dotyczy to również funkcjonalności i infrastruktury wyposażenia wielu budynków i mieszkań. Znaczna część lokali komunalnych stanowią lokale przejęte od Agencji Nieruchomości Rolnych i większość z nich jest niestety w złym stanie technicznym. Wyjątkiem odbiegającym od opisanego stanu stanowią lokale socjalne w budynku mieszkalnym w Borzęcinie, w którym znajduje się 14 lokali.

Ilustrację stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Stan techniczny lokali w budynkach.

Stan techniczny lokali w budynkach				
Bardzo zły	Zły	Dostateczny	Dobry	Bardzo dobry
1	23	21	20	14

3. Lokale socjalne

W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców Gminy – również najemców lokali mieszkalnych Gmina wybudowała w miejscowości Borzęcino mieszkalne lokale socjalne. Lokali tych jest 14 i są w bardzo dobrym stanie. Wybudowane zostały w 2011 roku. Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali socjalnych będą sukcesywnie narastać i tym samym pozyskiwanie do zasobu lokali o tym charakterze powinno być procesem ciągłym. Przyjmując rosnącą tendencję potrzeb, również dla najemców znacznie zalegających w opłatach i czynszach w dotychczasowych lokalach komunalnych (*propozycja zamiany*) i jednocześnie malejący „ruch ludności” w posiadanym zasobie mieszkaniowym może spowodować wydłużanie się okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego. Utrzymywanie się takiego zjawiska w dłuższym przedziale czasowym może spowodować potrzebę niezbędnych adaptacji na małe lokale mieszkalne niektórych przestrzeni strychowych. Takimi działaniami nie byłyby obejmowane budynki stanowiące wspólnoty mieszkaniowe. Utrzymania dotychczasowego sposobu zarządzania, w tym finansowania prac konserwacyjnych i remontowych, w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób w stanie pierwotnym. Otrzymania ewentualnych dotacji mogłoby pozwolić na przeprowadzenie remontów, w wyniku których podniesiony zostanie standard lokali.

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

1. W związku z bardzo dużymi potrzebami remontowymi zasobu budynków komunalnych i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty, które trzeba będzie w związku z tym ponieść. Priorytetami są remonty wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie używania oraz zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem. Zaliczyć można do tych remontów między innymi szereg napraw związanych z remontem i wymianą pokryć dachowych wraz z montażem rynien, obróbkami i przebudową kominów, wymianę instalacji elektrycznej, likwidacja zawilgoceń ścian w budynkach.

2. W ramach przeprowadzonych przeglądów technicznych, szczególnie 5-letnich w oparciu o ustawę Prawo budowlane, możliwym będzie ustalenie potrzeb remontowych lub zagrożeń stanu technicznego występujących w budynkach i na tej podstawie podejmowane byłyby bardziej „radykalne” działania remontowe pozwalające na dłuższe zabezpieczenie budynków lub ich części.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy Dębica Kaszubska będą podlegać sprzedaży. Lokale w budynkach szkolnych, w ośrodkach zdrowia oraz lokale socjalne nie są przeznaczone do zbycia. Przewiduje się sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż w drodze bezprzetargowej dotychczasowym najemcom, którzy złożą wniosek o wykup lokalu na własność. Uzależnione to będzie od ilości składanych wniosków w danym roku. Obecnie najemcy nie wyrażają chęci nabywania posiadanych lokali mieszkalnych pomimo udzielanych bonifikat. W roku 2013 planuje się sprzedać 3 lokale mieszkalne, w 2014 roku - 3 lokale, w 2015 roku - 2 lokale, w 2016 roku - 2 lokale mieszkalne, w 2017 roku - 2 lokale mieszkalne. Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie wyklucza się, iż w zależności od zainteresowania najemców, sprzedaż lokali nastąpi w innym wymiarze ilościowym w skali roku.

2. Aby zachęcić najemców do zakupu lokali podejmowane będą działania mające na celu zwiększenie zakresu informacji na temat zasad sprzedaży lokali, a także upowszechnianie możliwości skorzystania z korzystnych bonifikat. Sprzedaż lokali jest jednym z głównych założeń polityki mieszkaniowej, głównie z uwagi na zły stan techniczny i brak środków finansowych na remont mieszkań.

§ 4. Zasady polityki czynszowej.

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania i uaktualniania stawek czynszu na wynajem lokali komunalnych. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki bazowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, co przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Strefy oczynszowania mieszkań Gminy Dębica Kaszubska.

Strefa	Procent stawki bazowej j	Miejscowość
I	100	Dębica Kaszubska
II	95	Borzęcino, Budowo, Dobieszewo, Gogolewo, Motarzyno, Niepogłędzie
III	90	Dobieszewko, Dobra, Gogolewko, Jawory, Kotowo, Krzynia, Krzywań, Łabiszewo, Mielno, Niemczewo, Podole Małe, Podwilczyn, Skarszów Górny, Starnice, Grabin, Gałęzów
IV	85	Boguszyce, Borzęcinko, Brzezinec, Budówko, Dargacz, Dobrzykowo, Dudzicze, Goszczyno, Grabówko, Jamrzyno, Leśnia, Łysomiczki, Maleniec, Ochodza, Skarszów Dolny, Spole, Starniczki, Strzegomino, Troszki

Przyporządkowanie określonych miejscowości do poszczególnych stref (I-IV) uwzględnia wyposażenie tych miejscowości w dobra infrastrukturalne, między innymi: szkoła, przedszkole, sklepy, poczta, ośrodek zdrowia, kościół, połączenia komunikacyjne, położenie przy głównych drogach, dom kultury, zakłady pracy, itp.

Tabela 3. Oczynszowanie mieszkań.

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Procent stawki bazowej j	Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkań w budynku	
		Korzystne 1*	Niekorzystne 2*	Ponad przeciętny 3*	poniżej przeciętny 4*	Korzystne 5*	Niekorzystne 6*
		+ 10	-10	+10	-10	+10	-10
1) Mieszkanie o współczesnym standardzie (z c.o.)	100						
2) Wszystkie urządzenia bez centralnego ogrzewania	85						
3) Tylko z łazienką lub w.c.	75						
4) Tylko instalacja wodociągowo - kanalizacyjna bez łazienki i wc.	60						
5) Tylko instalacja wodociągowa bez kanalizacyjnej	45						
6) Bez instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej	40						

Legenda do tabeli 3:

- 1* - korzystne usytuowanie budynku, np. cicha ulica;
- 2* -niekorzystne usytuowanie budynku, np. brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji;
- 3* -budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym;
- 4* -budynki w dużym stopniu zaniedbania;
- 5* -mieszkania usytuowane w budynkach na I lub II piętrze, naświetlone z widokiem na korzystne otoczenie;
- 6* -mieszkania na parterach lub na IV i wyższym piętrze, ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy, podwórze, studnie itp.).

§ 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.

Mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska zarządzają:

- 1) Zakład Gospodarki Komunalnej w Dębnicy Kaszubskiej Spółka z o. o. - na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi gminnymi budynkami mieszkalnymi i administrowanie gminnymi lokalami mieszkalnymi,
- 2) Wójt Gminy Dębica Kaszubska - przy pomocy Urzędu Gminy Dębica Kaszubska,
- 3) dyrektorzy szkół - na podstawie decyzji Wójta Gminy o przekazaniu nieruchomości w trwałe zarząd.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu najmu i środki finansowe z budżetu gminy. Aby ograniczyć środki z budżetu gminy na finansowanie utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu należy urealniać do faktycznych kosztów utrzymania mieszkań. W roku 2013 wpływ z tytułu najmu czynszu planuje się na kwotę 35.800 zł. W wyniku aktualizacji stawki bazowej z tytułu najmu lokali mieszkalnych w ciągu kolejnych lat dochody będą stopniowo wzrastać.

§ 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu czynszów mieszkalnych oraz od windykacji czynszów. Gmina popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu.

Tabela 4. Plan bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji w mieszkaniowym zasobie Gminy Dębica Kaszubska na rok 2013.

LP	MIEJSCE POŁOŻENIA LOKALU	ZAKRES PRAC	PLANOWANY KOSZT
1.	Dębica Kaszubska, ul. Lipowa 5/2 i 5/1	Podłączenie mieszkań do sieci kanalizacyjnej	2.500,00 zł
2.	Dębica Kaszubska, ul. Lipowa 5/2	Wymiana okien i drzwi wejściowych	3.000,00 zł
3.	Niepogłędzie 26 B	Wymiana instalacji elektrycznej	3.000,00 zł
4.	Niepogłędzie 30/3	Wymiana instalacji elektrycznej	3.000,00 zł
5.	Niepogłędzie 14/2	Wymiana instalacji elektrycznej oraz przestawienie pieca kaflowego	4.000,00 zł
6.	Gałężów 22/2	Naprawa podłogi w kuchni	1.000,00 zł
7.	Motarzyno 48a	Wymiana okien	1.200,00 zł
8.	Motarzyno 36/4	Wymiana okien	3.000,00 zł
9.	Ochodza 5a	Wymiana okien	3.000,00 zł
10.	Gogolewo 45B	Wymiana okien	4.000,00 zł
11.	Boguszyce 2A	Wymiana okien i drzwi wejściowych	3.500,00 zł
12.	Troszki 3	Naprawa dachu	1.000,00 zł
13.	Grabin 3b	Wymiana podsufitki oraz podłogi w kuchni. Uzupełnienie rynien i rur spustowych	2.800,00 zł
14.		Przegląd instalacji elektrycznych mieszkań komunalnych	9.000,00 zł
RAZEM			44.000,00 ZŁ

W kolejnych latach 2014-2017 wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizacje w mieszkaniowym zasobie Gminy Dębica Kaszubska planuje się na kwotę 50.000,00 zł rocznie. Gmina Dębica Kaszubska jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi w miejscowości Budowo 67 i 68 i w Debnicy Kaszubskiej przy ul. Zjednoczenia 45. Orientacyjne koszty zarządu z tytułu udziału gminy we współwłasności to kwota 3.600,00 zł rocznie.

Tabela 5. Plan bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji w mieszkaniowym zasobie gminy Dębica Kaszubska na lata 2014 - 2017.

LP	ROK	ZAKRES PRAC W LOKALACH KOMUNALNYCH	KWOTA
1.	2014	Wymiana okien i drzwi wejściowych oraz instalacji elektrycznej	50.000,00 zł
2.	2015	Remont pokryć dachowych, obróbka blacharska, remont kominów	50.000,00 zł
3.	2016	Remont pokryć dachowych, obróbki blacharskie, remont kominów	50.000,00 zł
4.	2017	Docieplenia i elewacje	50.000,00 zł

§ 8. Opis innych działań.

1. Zasady zamian lokali mieszkalnych na okres remontów dotychczasowych mieszkań lub budynków:

- 1) w ramach obowiązywania niniejszego programu nie zakłada się planowanego remontu całych budynków, co powodowało by potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców;
- 2) w przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych pojedynczych lokali, czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale na terenie gminy;
- 3) w przypadkach wystąpienia zagrożeń katastrof budowlanych w budynkach, konieczne będzie również na krótki czas przejściowy dodatkowo zabezpieczyć lokale mieszkalne, przystosowane doraźnie w budynkach świetlic wiejskich.

2. Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy planuje się sprzedaż lokali. Zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą. Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy. Zwiększenie tempa prywatyzacji jest celowe i możliwe do zrealizowania. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dębica Kaszubska wymaga nadal znacznych nakładów, a możliwości budżetu gminy są i będą nadal ograniczone. Zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwości do uzyskania przychodów gminy; każdy wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, a lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie "ujemnej" wartości. Czynsz nie pokrywa kosztów utrzymania przeciętnego lokalu. Należy aktualizować wysokość czynszu za najem lokali do wysokości gwarantującej zwrot kosztów ich remontów i eksploatacji. Wprowadzić system zamiany najemców lokali komunalnych zalegających z spłatami czynszu do powstałych lokali socjalnych o niższym standardzie. Do wzrostu popytu na wykup lokali może przyczynić się wprowadzenie jeszcze bardziej korzystnego systemu bonifikat. Również istotne jest minimalizowanie zadłużenia najemców. Trudna sytuacja materialna powoduje, że najemcy składają wnioski o umorzenie zobowiązań z tytułu czynszu. Ponadto należy czynić starania w kierunku budowy nowych lokali socjalnych. Zasadne jest, aby pozyskane pieniądze ze sprzedaży lokali przeznaczyć na remonty gminnych zasobów komunalnych, budowę budynków komunalnych lub socjalnych.