

UCHWAŁA NR II/17/2018
RADY GMINY CEWICE

z dnia 3 grudnia 2018 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2018-2022".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 poz. 994 ze zm.), oraz 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 2018 r., poz. 1234 ze zm.), Rada Gminy Cewice uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Cewice na lata 2018 - 2022", w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

§ 3.

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

§ 4.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXVIII/254/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.

Przewodniczący Rady

Wiesław Keller

WYNIK GŁOSOWANIA NAD UCHWAŁĄ <u>RG Cewice</u>	
NR <u>II/17/2018</u> z dnia <u>3 grudnia 2018 r.</u>	
1. ustawowy skład organu	<u>15</u>
2. obecnych przy głosowaniu	<u>15</u>
3. tryb głosowania	<u>jałowy</u>
4. oddane głosy: za	<u>15</u>
przeciw	<u>0</u>
wstrzymało się	<u>0</u>
Za zgodność z protokołem	
data <u>03.12.2018.</u>	<u>[Podpis]</u>

Jędrzej Kowalski
ADWOKAT

Załącznik do uchwały Nr II/17/2018

Rady Gminy Cewice

z dnia 3 grudnia 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CEWICE NA LATA 2018– 2022

I. Zasady ogólne

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2018-2022 ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Program ustala zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Cewice tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z Gminą Cewice.

§ 3.

Ilekróć w niniejszym dokumencie mowa jest o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2018-2022”,
3. lokalu komunalnym (mieszkalnym) – należy przez to rozumieć lokal będący własnością Gminy Cewice,
4. zarządzaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć czynność zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości, polegającą na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,
5. nieruchomości komunalnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która stanowi przedmiot własności Gminy Cewice i nie została oddana w wieczyste użytkowanie,
6. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący własność Gminy Cewice,
7. budynku wspólnotowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana również jako część wspólna nieruchomości),
8. działce budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
9. konserwacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,

10. remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący konserwacji,

11. remoncie gruntownym – należy przez to rozumieć odtworzenie zużytych całkowicie lub częściowo elementów budynku,

12. modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,

13. termomodernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię w rozumieniu art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów,

14. dokumentacji technicznej budynku (zasobu) – należy przez to rozumieć dokumentację, której posiadanie i prowadzenie obowiązuje właściciela bądź zarządcę nieruchomości z mocy przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,

15. planie gospodarczym (rzeczowo-finansowym) wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć uchwalony przez wspólnotę roczny plan działań na rzecz nieruchomości wspólnej wraz z oszacowaniem kosztów tych działań,

16. dodatkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć świadczenia finansowe dla członków gospodarstw domowych, charakteryzujących się dochodami kwalifikującymi do przyznania pomocy socjalnej, przyznawane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 4.

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 1 stycznia 2018 r. wchodzi:

a) 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **825,33 m²** (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach stanowiących własność Gminy ,

b) 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **747,66 m²** (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach wspólnotowych (ze wspólnotą mieszkaniową).

2. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice zawiera **załącznik nr 1** do programu.

§ 5.

Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez zwalnianie części lokali komunalnych zajmowanych przez mieszkańców, którzy są zainteresowani poprawą swojego standardu mieszkaniowego, a ich warunki materialne pozwalają na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób bez korzystania z mieszkaniowego zasobu gminy a także zwalnianych przez dotychczasowych najemców z innych przyczyn oraz poprzez zasiedlanie lokali w adaptowanych na cele mieszkaniowe budynkach.

§ 6.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wspomagane w drodze:

1) zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,

2) wyznaczenia oraz sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,

3) współpracy z zarządcami wielorodzinnych budynków mieszkalnych,

4) najmu lokali mieszkalnych od innych właścicieli nieruchomości z przeznaczeniem na lokale socjalne i zamienne, ,

5) pozyskania lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków komunalnych,

6) nabywania budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

§ 7.

1. Prognoza zmian wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy stanowi pochodną:
 - a) obecnego stanu ilościowego zasobu oraz przewidywanych zmian w liczbie lokali i budynków mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej ze względu na rozwój budownictwa mieszkaniowego, prywatyzację, zmiany własnościowe, wyburzenia, itp.
 - b) obecnego stanu technicznego zasobu oraz przewidywanego nasilenia jego remontów i modernizacji.
2. Zakłada się, że w okresie prognozy ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego gminy ulegnie zmianie.
3. Szczegółową prognozę zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy do 2022 r. z podziałem na lokale socjalne i pozostałe zawiera **załącznik nr 2** do niniejszego programu.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 8.

1. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych Gminy Cewice. Część budynków wymaga przeprowadzenia remontu gruntownego i modernizacji.
2. Szczegółową prognozę stanu technicznego budynków komunalnych i wspólnotowych do roku 2022 zawiera **załącznik nr 3** do programu.
3. Planuje się zwiększenie prac remontowych w latach 2018-2022 z dochodów bieżących przy ich prognozowanym wzroście w wyniku realizacji koncepcji prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy oraz prognozowanej polityki czynszowej, o których mowa w części IV i V niniejszego programu, a także w drodze uzyskania oszczędności z restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. W ramach prognozowanych modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy będzie następowało także sukcesywne doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do budynków komunalnych oraz ich termomodernizacja pod warunkiem, że nie zostały przewidziane do wyburzenia zgodnie z polityką przestrzenną gminy lub ze względu na stopień technicznego zużycia.

§ 9.

Zestawienie podstawowych potrzeb remontowych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sporządzane jest na podstawie dokumentacji technicznej zasobu, w tym protokołów z okresowych przeglądów technicznych, orzeczeń stanu technicznego budynków lub ich części.

§ 10.

Ustala się następujące priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego:

- 1) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- 2) wymianę lub naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- 3) roboty elektryczne, odgromowe,
- 4) termomodernizacja.

§ 11.

Analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy zawiera **załącznik nr 4** do niniejszego programu.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 12.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Cewice jest realizowana w drodze selektywnej prywatyzacji, na wniosek najemcy i wymaga podjęcia stosownych procedur zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 13.

1. Lokale mieszkalne sprzedawane będą w budynkach wspólnotowych oraz w budynkach komunalnych, z zastrzeżeniem postanowień § 12 niniejszego programu.
2. Sprzedaż lokali będzie powiązana z obowiązkiem zaakceptowania określonego sposobu zarządzania częścią wspólną nieruchomości oraz z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania bieżącego i inwestycji w nieruchomość wspólną poprzez zawarcie odpowiedniej klauzuli w akcie notarialnym.
3. W 2018 r. przeznaczono do sprzedaży lokal mieszkalny w miejscowości Leśnik, w latach 2019-2022 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych – załącznik nr 5 programu.
4. Gmina nie przewiduje opróżniania lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy Cewice, których będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 14.

Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych.

§ 15.

Celem programu w zakresie polityki czynszowej w latach 2018-2022 jest umożliwienie stworzenia jasnej i przejrzystej polityki czynszowej w Gminie Cewice:

- a) zwiększenie dochodów budżetu gminy poprzez wzrost wpływów z czynszów, co pozwoli obniżyć dotacje do konserwacji i remontów bieżących, a zwiększyć nakłady na remonty gruntowne i modernizację,
- b) lepsze wykorzystanie majątku Gminy Cewice,
- c) lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (z uwzględnieniem ich wielkości, możliwości finansowych oraz preferencji),
- d) poprawa stanu zabudowy,
- e) stopniowe ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców tych zasobów oraz oczekujących na przydział.

§ 16.

Przyjmuje się z zastrzeżeniem § 17 następujące zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice :

- 1) czynsz z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- 2) wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Wójt Gminy Cewice w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności:
 - a) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu (wyposażenie w urządzenia i media, ogrzewanie lokalu, utrzymanie ciepła, stan techniczny lokalu z przyczyn niezależnych od najemcy),
 - b) ogólnego stanu technicznego budynku,
- 3) planowana wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2018-2022 zgodnie z prognozą przedstawioną w załączniku nr 6.

§ 17.

Stawka czynszu za lokal socjalny przyjmowana będzie w wysokości nie wyższej niż 50% wartości stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Cewice.

§ 18.

1. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody zimnej oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych.

2. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela lokator obowiązany jest opłacać do 10 dnia każdego miesiąca z góry z wyjątkiem tych przypadków, gdy strony w umowie ustaliły inaczej.

3. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej jego wysokości, następuje najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzy – miesięcznego terminu wypowiedzenia.

4. Wójt Gminy Cewice ustala w formie zarządzenia regulamin porządku domowego dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 19.

Pomoc dla najemców lokali komunalnych o niskich dochodach będzie w pierwszej kolejności świadczona poprzez:

- 1) obniżenie stawki czynszu najemcom, o których mowa w § 18 programu,
- 2) zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji,
- 3) zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal socjalny (na czas oznaczony),
- 4) dodatki mieszkaniowe,
- 5) rozkładanie na raty zaległości czynszowych najemcom.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 20.

Zarząd budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Cewice sprawuje Wójt Gminy Cewice, natomiast lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład budynków wspólnotowych uprawnieni zarządcy nieruchomościami.

§ 21.

Zarówno Wójt Gminy Cewice oraz zarządcy nieruchomościami sprawują zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz etyką zawodową.

§ 22.

Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 2) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności,
- 4) prowadzenia ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 5) prowadzenia ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 23.

1. Umowy najmu z najemcami lokali komunalnych są zawierane i rozwiązywane w imieniu Gminy Cewice przez Wójta Gminy Cewice.

2. Szczegółowe zasady przydziału lokali mieszkalnych, oraz zawarcia umów najmu na lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Cewice opisane są w „Uchwale Nr XXVIII/255/2013 Rady Gminy Cewice z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice”.

§ 24.

W prognozowanym okresie nie planuje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Cewice.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 25.

1. W latach 2018 - 2022 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) środki budżetowe.

2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego zgodnie z regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, prac remontowych oraz modernizacji lokali i budynków mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne.

§ 26.

Gmina ponosi wydatki na gospodarkę mieszkaniową, która obejmuje 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 na przebudowę budynków i rewitalizację. Prognozowana wysokość kosztów gospodarowania została przedstawiona w załączniku nr 7 do programu.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 27.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) systematyczna weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal niezgodnie z umową,
- 2) zmniejszanie liczby dłużników poprzez poprawę skuteczności egzekwowania należności,
- 3) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego,
- 4) zacieśnienie współpracy z ośrodkami i organizacjami pozarządowymi świadczącymi pomoc socjalną, rodzinie, osobom niepełnosprawnym w celu wyłonienia i potwierdzenia osób żyjących w ubóstwie, będących najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 28.

Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami.

Załącznik nr 1
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2018-2022

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Cewice

A. Budynki gminy

Lp	Miejscowość	Adres budynku	Dz.nr	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Pow. Użytkowa lokali w m ²	Uwagi
1	Siemirowice	Os. Na Skarpie 2		12	530,60	
2	Cewice	ul. J. Węgrzynowicza 1		1	99,53	Szkoła
3	Cewice	ul. J. Węgrzynowicza 15		1	58,80	remiza
4	Pieski	43 a		2	136,40	
RAZEM				16	825,33	

B. Budynki wspólnotowe

Lp	Miejscowość	Adres budynku	Dz.nr	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Ilość lokali mieszkalnych wspólnotowych	Ilość lokali mieszkalnych gminnych	Pow. użyt. lokali gminnych w m ²	Uwagi
1	Maszewo Lęb.	ul. Drewniana 19		6	5	1	55,00	
2	Cewice	ul. J. Wybickiego 1		4	3	1	49,81	
3	Cewice	ul. J. Wybickiego 2		4	3	1	27,84 +39,41	2 lok. socjalne
4	Krępkowice	7a		5	3	2	88,79	
5	Unieszyno	4		4	1	3	138,65	4 lok. socj. (w tym w I lok. z2 rodzinami i wspólną kuchnią i łazienką)
6	Unieszyno	22		6	5	1	65,72	
7	Unieszynko	9		2	1	1	91,50	
8	Unieszynko	1		7	4	3	108,60	2 lok. socjal.
9	Siemirowice	4		5	4	1	31,80	
10	Leśnik	4		2	1	1	50,54	
RAZEM						15	747,66	

W sumie 14 budynków, mieszczących 31 lokali mieszkalnych gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.572,99 m²

w tym:

- 4 budynków gminnych, mieszczących 16 lokali mieszkalnych gminnych o pow. użytkowej 825,33 m²
- 10 budynków wspólnotowych, mieszczących 15 lokali mieszkalnych gminnych o pow. 747,66 m²

Załącznik nr 2
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2018-2022

**Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem
na lokale mieszkalne i socjalne**

Lp.	ROK	2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem liczba lokali mieszkalnych		33	32	33	33	33
1.	Liczba lokali socjalnych	9	9	10	10	10
2.	Liczba lokali mieszkalnych	24	23	23	23	23
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m²		1.572,99	1.522,45	1.550,82	1.550,82	1.550,82
1.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m ²	280	280	308,37	308,37	308,37
2.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	1.292,99	1.242,45	1.242,45	1.242,45	1.242,45

1. W 2018 r. nastąpił wykup przez najemcę 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 50,54 m².

2. W 2020 r. po przeprowadzeniu rozprawy przez Sąd i wydaniu postanowienia nastąpi nabycie spadku: 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 28,37 m².

Załącznik nr 3
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2018-2022

Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych, wspólnotowych do 2022 r.

Budynki ogółem: 13

w tym:

1) budynki własne – 5

2) udział w części wspólnej budynku – 8

Stan techniczny budynku		2018	2019	2020	2021	2022
Dobry	budynki własne	1	1	1	1	5
	udział w części wspólnej	1	1	1	2	2
Zadawalający	budynki własne	3	4	4	4	0
	udział w części wspólnej	2	2	2	3	4
Mierny	budynki własne	1	0	0	0	0
	udział w części wspólnej	4	4	4	2	1
Zły	budynki własne	0	0	0	0	0
	udział w części wspólnej	1	1	1	1	1
Budynki ogółem:		13	13	13	13	13

Załącznik nr 4
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2018-2022

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych
stanowiących własność gminy

Rok	Lokalizacja	Zakres prac remontowych	Koszty
2018	-	-	-
2019	Unieszyno 4	Termoizolacja budynku	20.000,-
	Siemirowice, Os. Na Skarpie, Blok nr 2	Generalny remont dachu	200.000,-
		Malowanie klatek schodowych	30.000,-
2020	Siemirowice, ul. Szkolna 4	Wykonanie elewacji (częściowy udział w kosztach)	15.000,-
2021	Maszewo Lęborskie, ul. Drewniana 19	Termoizolacja ścian, elewacji	50.000,-
2022	Siemirowice, Os. Na Skarpie, Blok nr 2	Elewacja zewnętrzna	50.000,-
Suma kosztów			365.000,-

Załącznik nr 5
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2018-2022

Prognoza wielkości prywatyzacji lokali mieszkalnych w latach 2018-2022

Rok	Przewidywana liczba lokali do sprzedaży	Ilość w m ² pow. użyt. lokali przewidzianych do sprzedaży	Adres nieruchomości z lokalami	Kwota w zł (z prognozą bonifikaty) uzyskana ze sprzedaży lokali	Wpłata na fundusz remont. /zł/	Razem dochód Gminy /zł/
2018	1	50,54	Leśnik 4	795,00	-	795,00
2019	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
	Ogółem	50,54		795,00	-	795,00

Załącznik nr 6
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2018-2022

Prognoza stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2018-2022

Rok	Stawka bazowa czynszu za 1 m ² w zł	Stawka maksymalna czynszu za 1 m ² w zł	Stawka minimalna czynszu za 1 m ² w zł
2018	1,34	1,34	0,42
2019	2,01	2,01	0,88
2020	2,41	2,41	1,02
2021	2,89	2,89	1,27
2022	3,47	3,47	1,56

Załącznik nr 7
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2018-2022

Prognoza kosztów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty planowanych remontów oraz koszty modernizacji	Koszty zarządzania	Nakłady inwestycyjne	Ogółem
2018	30,500,- Bieżące naprawy i materiały 45,000,- Energia cieplna blok 2 5.000,- Okresowe przeglądy kominowe 500,- Kontrole techniczno – budowlane 900,- energia elektryczna klatka schodowa blok nr 2 600,- energia elektr. klatki schodowe Unieszyno 4, 22 i Unieszynko 1		600,-	-	83.100,-
2019	112.500,-	250.000,-	600,-	-	363.100,-
2020	117.045,-	15.000,-	600,-	-	132.645,-
2021	119.386,-	50.000,-	600,-	-	169.986,-
2022	121.773,-	50.000,-	600,-	-	177.373,-
Suma kosztów	553.204,-	365 000,-	3.000,-	-	921.204,-

Uzasadnienie

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2018-2022”

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Rada Gminy uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ww. program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i zawierać zagadnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tj.:

1) prognozę dotyczącą wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,

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

3) planowaną sprzedaż w kolejnych latach,

4) polityki czynszowej oraz warunki obniżenia 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 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,

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z nałożonym na gminy obowiązkiem, przygotowany został nowy program na kolejne lata 2018-2022. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W projekcie przedstawiono problematykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających potrzeb mieszkaniowych, środków i źródeł finansowania, racjonalnej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

