

UCHWAŁA NR II/24/18
RADY GMINY PRUSZCZ
z dnia 29 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz na lata 2019-2023”

Na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i poz. 1496) i art. 40 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2018 r. poz. 994, poz.1000,poz.1349 i poz. 1432) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz na lata 2019 – 2023” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego, z mocą obowiązująca od dnia 1 stycznia 2019 r.




Przewodniczący
Rady Gminy
Piotr Radecki

UZASADNIENIE

Mieszkaniowy zasób Gminy Pruszcz tworzą: 7 lokali socjalnych (1 mieszkanie w Brzeźnie, 3 mieszkania w Luskówku, 2 mieszkania w Łowinku i 1 mieszkanie w Pruszczu) oraz 14 mieszkalnych lokali komunalnych (2 mieszkania w Pruszczu, 7 mieszkań w Serocku, 2 mieszkania w Łowinku, 1 mieszkanie w Łaszewie, 1 mieszkanie w Zbrachlinie i 1 mieszkanie w Zawadzie) – stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

Zgodnie z upoważnieniem ustawowym rada gminy uchwała na co najmniej pięć kolejnych lat wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będący podstawą realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków i potrzeb mieszkaniowych. Poprzednio obowiązujący Program uchwalony na lata 2014-2018, z dniem 31.12.2018 r. traci moc.

W związku z powyższym istnieje konieczność podjęcia stosownej uchwały określającej taki program na lata 2019-2023.

W akcie tym precyzyjnie określono:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną 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: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W przygotowanym projekcie programu przedstawiono między innymi prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, plan remontów, przewidywaną sprzedaż mieszkań, zasady ustalania czynszów, planowane wydatki i źródła ich finansowania. Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Przewodniczący
Rady Gminy
Piotr Badocki

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz na lata 2019-2023

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz na lata 2019-2023, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2

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

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich jak i budynki będące w całości własnością gminy.
2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, według stanu na dzień 30 listopada 2018 r., obejmuje 7 lokali socjalnych oraz 14 pozostałych lokali mieszkalnych (mieszkania komunalne).
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

Mieszkaniowy zasób Gminy Pruszcz w poszczególnych latach	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych
2019 r.	7	14
2020 r.	6	13
2021 r.	6	13
2022 r.	6	13
2023 r.	6	13

4. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu	Stan techniczny zasobu (wyposażenie lokalu)
Lokale socjalne				
1.	Brzeźno	Brzeźno 16/3	63,22 m ²	Toaleta
2.	Luszkówko	Luszkówko 6/8	17,90 m ²	Toaleta, instalacja c.o.
3.	Luszkówko	Luszkówko 6/9	23,57 m ²	Toaleta, instalacja c.o.
4.	Luszkówko	Luszkówko 6/11	60,28 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
5.	Łowinek	ul. Parkowa 3/1	34,52 m ²	Łazienka z toaletą
6.	Łowinek	ul. Parkowa 3/2	35,13 m ²	Łazienka z toaletą
7.	Pruszcz	ul. Sportowa 10	30,51 m ²	Toaleta
Pozostałe lokale mieszkalne (mieszkania komunalne)				
1.	Pruszcz	ul. Zamknięta 7/1	56,58 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
2.	Pruszcz	ul. Zamknięta 7/2	83,02 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
3.	Serock	Al. Mickiewicza 8/1	114,00 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
4.	Serock	Al. Mickiewicza 8/2	25,58 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
5.	Serock	Al. Mickiewicza 8/3	59,12 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
6.	Serock	Al. Mickiewicza 8/4	58,73 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
7.	Serock	Al. Mickiewicza 8/5	75,77 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
8.	Serock	Al. Mickiewicza 8/6	42,87 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
9.	Serock	Al. Mickiewicza 8/7	28,00 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
10.	Łowinek	ul. Szkolna 2/1	84,04 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
11.	Łowinek	ul. Postępowa 3	42,81 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
12.	Łaszewo	Łaszewo 48/2	33,90 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
13.	Zbrachlin	Zbrachlin 17/4	67,50 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
14.	Zawada	Zawada 34/1	95,08 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków oraz przeprowadzonych bieżących remontów. Stan techniczny budynków określają bieżące protokoły z kontroli budowlanych, elektrycznych i kominarskich, w których znajdują się zalecenia konieczności wykonania przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie termomodernizacji, hydroizolacji oraz remontów instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.
6. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany zostanie plan rzeczowy remontów i modernizacji na okres jednego roku pozwalający na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym.
7. Drobne remonty lokali mieszkalnych będą wykonywane na bieżąco w miarę posiadanych środków finansowych, w zależności od stopnia pilności tych remontów.

Rozdział 3

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

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych.
3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2019-2023 przedstawia tabela nr 3*

Tabela nr 3

Adres lokalu	2019	2020	2021	2022	2023
	Rodzaj prac remontowych i modernizacji				
Pruszcz ul. Sportowa 10	Modernizacja instalacji C.O.		-	-	-
Pruszcz ul. Zamknięta 7	Termomodernizacja budynku i remont komina		Naprawa podłogi	Remont wejścia do kotłowni i piwnicy	
Serock al. Mickiewicza 8	Remont instalacji elektrycznej, termomodernizacja budynku		Remont instalacji wod.-kan. i c.o., w tym montaż mierników poboru ciepła		
Luszkówko 6	Remont schodów zewnętrznych	-	Ocieplenie ścian zewnętrznych mieszkań		Remont instalacji c.o.

Łowinek ul. Parkowa	-	Remont uszkodzonych elementów konstrukcji dachu i zmiana pokrycia dachu	-	-
Wszystkie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy gminy	Przeeglądy okresowe budynków, bieżące remonty oraz usuwanie awarii			

* wskazane rodzaje prac remontowych mogą ulec zmianie z uwagi na wielkość posiadanych środków w budżecie gminy na dany rok oraz pilność wykonania innych, niezbędnych prac remontowych.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, będą przeznaczane do sprzedaży.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wnioski.
3. Ostateczną decyzję w sprawie zbycia lokali podejmie Rada Gminy w drodze uchwały.
4. Sprzedaż lokalu następować będzie łącznie ze sprzedażą ułamkowej części gruntu, niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.
5. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość przestanie podlegać administracji przez Urząd Gminy.
6. Sprzedaż lokali dokonywana będzie po cenie oszacowania przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
7. Rada Gminy podejmując stosowną uchwałę może udzielić bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych.
8. Na wniosek kupującego cena lokalu może być rozłożona na równe raty roczne (maksymalnie na 10 równych rat rocznych).
9. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, rozłożona niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
10. Pierwsza rata będzie płatna najpóźniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, a następne raty wraz z oprocentowaniem będą płatne do 31 marca każdego roku.
11. Wierzytelność w stosunku do nabywcy lokalu podlega zabezpieczeniu.
12. Do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest uregulować koszty związane z dotychczasowym użytkowaniem lokalu, w tym m.in. czynsz, należność za energię elektryczną, za zużycie wody.
13. Wyłącza się ze sprzedaży lokale znajdujące się w budynkach:
 - a) przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji organów nadzoru budowlanego;
 - b) przeznaczonych do remontu kapitalnego decyzją Wójta Gminy z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Wójta Gminy przeznaczone do sprzedaży pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców;
 - c) wykorzystywanych do realizacji zadań gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele kultury, oświaty, ochrony zdrowia oraz siedziby gminnych jednostek organizacyjnych;
 - d) dla których przewidziana jest zmiana funkcji;

- e) w których lokale przeznaczone zostały wyłącznie do wynajmu jako lokale socjalne.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019 — 2023, które zapewniłyby samowystarczalność finansowa gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i modernizacje.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.
4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazowa określa tabela nr 4.

Tabela nr 4

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę czynszu (w %)
Lokal bez toalety	20 %

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela, a dotyczących w szczególności:
 - a) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - b) zużycia energii elektrycznej,
 - c) wywóz nieczystości ciekłych,
 - d) wywóz odpadów komunalnych.
6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów z dostawcami mediów, o których mowa w ust. 5.

Rozdział 6

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

1. W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz w przyjętej przez Radę Gminy Pruszcz uchwale określającej "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład

- mieszkaniowego zasobu gminy".
- Administrowanie lokali w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych, w tym prawidłowe prowadzenie dokumentacji i obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Urząd Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego gminy jest plan wydatków przyjęty przez Radę Gminy Pruszcz w uchwale budżetowej na dany rok kalendarzowy.
- Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów.
- Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy finansowane są w pierwszej kolejności z wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i socjalne, innych dochodów gminy i dotacji celowych.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach

- Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pruszcz z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- Planowana 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 wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków				
	2019	2020	2021	2022	2023
Zakupy	1.000,00 zł	1.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł	3.000,00 zł
Usługi (koszty eksploatacyjne)	15.000,00 zł	15.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	25.000,00 zł
Usługi remontowe	15.000,00 zł	15.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	25.000,00 zł
Razem	31.000,00 zł	31.000,00 zł	42.000,00 zł	42.000,00 zł	53.000,00 zł

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega w szczególności na ich wynajmie, właściwym utrzymaniu, eksploatacji i sprzedaży.
2. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach będących własnością gminy.
3. W miarę zwiększających się potrzeb Rada Gminy rozważy konieczność zapewnienia środków w budżecie gminy na zakup kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.


Przewodniczący
Rady Gminy
Piotr Radecki

Wyniki głosowania jawnego imiennego

Uchwała Nr II/24/18

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz na lata 2019 – 2023”

Lp.	Nazwisko i imię radnego	„za”	„przeciw”	„wstrzymuję się”
1	Betlewski Bartosz	X		
2	Dobaczewska Anna	X		
3	Grządka Andrzej	X		
4	Grzybek Paweł	X		
5	Jankowski Tomasz	X		
6	Koszowski Józef	X		
7	Lewandowski Karol	X		
8	Łyczywek Arkadiusz	X		
9	Marunowski Kamil	X		
10	Nowak Artur	X		
11	Osojca Renata	X		
12	Radecki Piotr	X		
13	Wcisła Adam	X		
14	Zieliński Wojciech	X		
15	Żarek Renata	X		
		15	0	0