

**UCHWAŁA NR 300/XLIV/2021
RADY GMINY PRZECHLEWO**

z dnia 30 listopada 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Przechlewo na lata 2022-2027**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.611 z późn. zm.)

**Rada Gminy Przechlewo
uchwala, co następuje:**

- § 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przechlewo na lata 2022-2027, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przechlewo.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Leszek Łozowicki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRZECHLEWO NA LATA 2022 - 2027

Rozdział 1

§1.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przechlewo stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Przechlewo przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Przechlewo

2) Wieloletnim programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przechlewo na lata 2022 – 2027

3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ([Dz.U.2020.611 t.j. z późn zm.](#))

4) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Przechlewo w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych

6) lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do najmu socjalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ([Dz.U.2020.611 t.j. z późn zm.](#))

7) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Przechlewo

8) Zarządcy budynków – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Przechlewie.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przechlewo, w poszczególnych latach

§2.1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Przechlewo tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Przechlewo. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje. W większości posiadany zasób mieszkaniowy stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie wyposażone min., w instalację wodociągowo –

kanalizacyjną, elektryczną, łazienkę z wc., a także centralne ogrzewanie. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

2. Gmina jako typowo rolnicza powoduje spore zainteresowanie budownictwem indywidualnym, wobec czego w latach obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

§3.1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 14 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Przechlewo:

Lp	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Stan	Wyposażenie	Uwagi
1	Przechlewo ul. Człuchowska 31/2	1	48,40 m ²	średni	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek 3rodzinny z 1 lokalem komunalnym
2	Przechlewo ul. Dworcowa 33	1	65,89 m ²	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek Urzędu Gminy z 1 lokalem komunalnym
3	Przechlewo ul. Młyńska 11/1	1	42,60 m ²	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek Urzędu Gminy z 1 lokalem komunalnym
4	Przechlewo ul. Młyńska 11/1a	1	29,51 m ²	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek Urzędu Gminy z 1 lokalem komunalnym
5	Przechlewo ul. Młyńska 11/2	1	39,80 m ²	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek Urzędu Gminy z 1 lokalem komunalnym
6	Przechlewo ul. Człuchowska 17/1	1	52,20 m ²	średni	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek 4 rodzinny z 1 lokalem komunalnym
7	Przechlewo ul. Człuchowska 17/1	1	79,25 m ²	średni	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek 4 rodzinny z 1 lokalem komunalnym
8	Przechlewo os. Jużkowa 15/11	1	77,50 m ²	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek wielorodzinny Wspólnota z 1 lokalem komunalnym
9	Przechlewo	1	65,60 m ²	dobry	Instalacja	Budynek

	os. Jużkowa 18/11				wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	wielorodzinny Wspólnota z 1 lokałem komunalnym
10	Zawada 3/2	1	37,49 m2	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek 2 rodzinny z 1 lokalem komunalnym-socjalny
11	Zawada 2/2	1	90,72 m2	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek wielorodzinny z 1 lokałem komunalnym
12	Pakotulsko 5/1	1	40,61 m2	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek 4 rodzinny z 1 lokalem komunalnym-socjalny
13	Przechlewo ul. Szkolna 4g	1	81,08 m2	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek Urzędu Gminy z 1 lokalem komunalnym
14	Przechlewo ul. Szkolna 4g	1	82,81 m2	dobry	Instalacja wodno - , kanalizacyjna, elektryczna	Budynek Urzędu Gminy z 1 lokalem komunalnym

2. Oznaczenie stanu technicznego lokalu jako:

a) dobry stan techniczny: należy przez to rozumieć, iż wyposażenie i instalacje są dobrze utrzymane, konserwowane i nie wykazują widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów. Nie zachodzi zatem potrzeba remontu lokalu do następnego przeglądu technicznego,

b) średni stan techniczny: należy przez to rozumieć, iż w wyposażeniu i w instalacjach występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu w lokalu mieszkalnym, np.: wymiana pokrycia dachowego itp.

§4.1. Stan techniczny lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym można określić jako zadowalający. W większości lokale nie wymagają przeprowadzenia prac remontowych.

2. W okresie objętym programem, prognozowany jest stopniowy spadek liczby lokali w zasobie w latach 2022 – 2027 spowodowany zamiarem sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

3. Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2022–2027 nie ulegną zmianie, a zatem w

okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych, wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy.

4. Ze względu na to, iż gmina nie posiada własnych nieruchomości jakie zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogły by być przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, a także z uwagi na ograniczone środki finansowe nie planuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego w jakikolwiek sposób, w tym poprzez nabywanie lokali.

5. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

§5.1. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Przechlewo w latach 2022–2027, przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2022 – 2027					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Przechlewo	14	14	13	13	13	13	13

2. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022–2027, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Stan techniczny					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Przechlewo ul. Człuchowska 31/2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
2	Przechlewo ul. Dworcowa 33	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Przechlewo ul. Młyńska 11/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Przechlewo ul. Młyńska 11/1a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Przechlewo ul. Młyńska 11/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Przechlewo ul. Człuchowska 17/1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
7	Przechlewo ul. Człuchowska 17/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Przechlewo os. Jużkowa 15/11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Przechlewo os. Jużkowa 18/11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	Zawada 3/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

11	Zawada 2/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Pakotulsko 5/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Przechlewo ul. Szkolna 4g	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Przechlewo ul. Szkolna 4g	średni	średni	średni	średni	średni	dobry

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach.

§6.1. Podstawą określania potrzeb remontowych i modernizacji będą dokonywane roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków, wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Potrzeby remontowe mogą również wynikać z ekspertyz, bądź nakazów uprawnionych organów.

3. Głównym czynnikiem mającym wpływ na ilość planowanych remontów jest pogarszający się z czasem stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie.

4. Zasadniczym celem planowanych remontów lokali mieszkalnych w zasobie jest zapewnienie ich użytkownikom warunków do bezpiecznego ich użytkowania. Realizowane prace remontowe wyeliminują ewentualne zagrożenia bezpieczeństwa oraz dostosują zasoby do wymogów prawa.

5. Priorytet będą stanowiły remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa.

6. Lokale pozostające w zasobach mieszkaniowych Gminy są to lokale w większości o dobrym stanie technicznym. Gmina nie przewiduje wykonywania kapitalnych remontów lokali w okresie uchwalonego programu tj. w latach 2022-2027.

7. W celu należytego utrzymania stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych i modernizacyjnych, wynikające z potrzeb:

a) przeglądy stanu technicznego budynków: roczne i pięcioletnie,

b) przeglądy techniczne instalacji elektrycznej,

c) przeglądy techniczne instalacji odgromowych,

d) przeglądy urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,

e) remont pokrycia dachowego, remont kominów w budynku zlokalizowanym przy ul. Człuchowskiej 31 w miejscowości Przechlewo,

f) remont pokrycia dachowego, remont kominów w budynku zlokalizowanym przy ul. Człuchowskiej 17 w miejscowości Przechlewo.

8. Przedstawiony powyżej plan remontów rozłożony na lata 2022-2027 będzie realizowany w oparciu o środki uzyskane z opłat czynszowych i budżet Gminy.

§7.1. Przewiduje się plan remontów oraz modernizacji zasobu

mieszkańcowi gminy z podziałem na kolejne lata na zasadach określonych w tabeli poniżej:

L.p.	Rodzaj robót	2022 (tys. złoty)	2023 (tys. złoty)	2024 (tys. złoty)	2025 (tys. złoty)	2026 (tys. złoty)	2027 (tys. złoty)
1.	Remont pokryć dachowych	20 000	0	0	0	25 000	0
2.	Wymiana stolarki otworowej	0	0	5	0	0	5
3.	Naprawa rynien	0	2	0	2	0	0
4.	Remont kominów	0	0	4	0	0	0
5.	Przeglądy techniczne	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§8.1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione, po przeprowadzeniu analizy racjonalnego gospodarowania lokalami.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

3. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

4. W latach objętych niniejszym programem planuje sprzedaż jednego lokalu komunalnego.

5. Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	X	1 lokal	X	X	X	X

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§9.1. Polityka czynszowa gminy Przechlewo powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także zapewnić pozyskanie środków na remonty.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Przechlewo ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) czynsz za najem lokali mieszkalnych,

b) czynsz za najem lokali zamiennych

c) czynsz za najem lokali socjalnych

3. Czynsz za lokale mieszkalne, socjalne oraz zamienne stanowiących mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

4. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali o których mowa w ust. 3 ustala Wójt Gminy Przechlewo z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.

5. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

6. Stawka bazowa czynszu najmu lokalu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobem i utrzymanie go w stanie nie pogorszonym.

7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

8. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne o standardzie podstawowym. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego obowiązują stawki obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową, określonych w §10 uchwały.

§10.1. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych oraz stopień obniżenia stawki podstawowej:

Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę
--	----------------------------

Lokal wyposażony w 4 elementy techniczne	15%
Lokal wyposażony w 3 elementy techniczne	30%
Lokal wyposażony w 2 elementy techniczne	40%
Lokal wyposażony w 1 element techniczny	50%
Lokal bez wyposażenia technicznego	60%
Położenie w innej miejscowości niż Przechlewo na terenie Gminy Przechlewo	10%

2. Elementy techniczne o których mowa to:

- w c w mieszkaniu
- łazienka w mieszkaniu
- centralne ogrzewanie w budynku
- doprowadzenie ciepłej wody do mieszkań
- ogrzewanie

3. W czasie trwania umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy stawka czynszu może ulec podwyższeniu jeżeli w lokalu dokonane zostały modernizacje, skutkujące podwyższeniem standardu lokalu.

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

§11.1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Przechlewie na podstawie upoważnienia Wójta.

2. W latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przechlewo polega dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej

nieruchomości,

b)zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,

c)zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomością,

d)utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§12.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali komunalnych,
- środki pochodzące z budżetu gminy,
- inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2027 określa poniższa tabela:

Rok	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 - 2027		
2022	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	środki pochodzące z budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2023	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Środki pochodzące z budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2024	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Środki pochodzące z budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2025	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali	Środki pochodzące z	inne źródła finansowania

	mieszkalnych	budżetu gminy	przewidziane przepisami prawa
2026	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Środki pochodzące z budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2027	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Środki pochodzące z budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji

§13.1. Wysokość wydatków w kolejnych latach będzie uzależniona od środków pochodzących z budżetu gminy oraz wysokości wpływów z tytułu czynszów najmu lokali komunalnych.

2. Prognozowane wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach określa poniższa tabela:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	17.000	17.500	18.000	18.500	19.000	19.500
2.	Koszty remontów i modernizacji	20.000	2.000	9.000	2.000	25.000	5.000
3.	Koszty zarządu nieruchomością	0	0	0	0	0	0

	wspólną						
	Razem	37.000	19.500	27.000	20.500	44.000	24.500

Rozdział 9

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

§14.1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności do:

- a)** zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- b)** sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- c)** stosownie do zapisów ustawy dla umów zawartych po dniu 21 kwietnia 2019 Gmina, raz na 5 lat, zweryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem. Jednocześnie najemca zostanie wezwany do złożenia oświadczenia o stanie majątkowym.
- d)** wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej pod warunkiem, że spełnia on warunki dla lokalu zamiennego, oraz z innych przyczyn niż zostały określone w ustawie, tj. wytoczenie powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokal, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku,
- e)** umożliwienie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych,
- f)** przeznaczenie w drodze adaptacji na mieszkania: lokale i budynki stanowiące własność gminy.