

**UCHWAŁA NR XXVII/138/2016
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 28 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Gardeja na lata 2017 - 2021.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz.446 ze zm.), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 1610) **Rada Gminy Gardeja uchwala**, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gardeja na lata 2017-2021, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Edward Cykał

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GARDEJA
NA LATA 2017-2021**

ROZDZIAŁ I

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Gardeja tworzą lokale mieszkalne i socjalne stanowiące wyłączną własność gminy.

§ 2.

1. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy 39 budynków w tym 73 lokale mieszkalne, które znajdują się w budynkach komunalnych i budynkach użyteczności publicznej oraz 2 lokale socjalne.
2. Szczegółowy wykaz budynków przedstawia tabela:

Lp.	Miejscowość	ulica	nr	Powierzchnia mieszkania (w m ²)	Ilość lokali mieszkalnych
1	Gardeja	Szkolna	1/4	68,51	2
2			1/6	53,90	
3		Grudziądzka	36/1	42,00	1
4		Młyńska	2/12	17,30	2
5			2/18	29,00	
6		Kwidzyńska	11/4	53,81	1
7			20/3	48,01	2
8			20/4	52,26	
9			55A/1	39,00	4
10			55A/2	54,00	
11			55A/3	32,00	
12			55A/4	26,00	

13		Wolności	7/1	26,82	
14			7/2	25,12	
15			7/3	34,54	5
16			7/5	26,74	
17			7/6	48,03	
18		Sportowa	7/1	54,00	2
19			7/2	55,00	
20			23/1	16,84	
21			23/2	48,18	2
22		Osiedlowa	6/2	31,48	
23			6/3	47,03	3
24			6/4	22,84	
25			8/1	42,00	1
26		Topolowa	5/1	46,00	1
27			4/2	43,70	1
28		Piastowska	18/2	32,60	1
29			41/4	59,10	
30			41/6	38,60	2
31		Domki Leśne	3/2	40,00	
32			3/3	76,80	2
33			2/3	30,60	1
34			1/2	48,90	
35			1/4	62,80	2
36	Klecewo		10/5	38,00	1
37	Czachówek		7/1	45,95	
38			7/1A	17,42	
39			7/1B	17,22	4
40			7/3	34,26	
41	Wandowo		31	39,00	
42			32	39,00	
43			33	35,00	4
44			34	33,00	
45			61B/1	25,75	
46			61B/2	25,25	2
47	Wandowo		60	49,00	
48	Gimnazjum		60	48,00	2
49	Osadniki		2/2	43,26	
50			2/3	47,94	
51			2/5	47,70	3
52			3/1	60,63	
53			3/2	76,68	2
54			4	745,88	-
55			6/1	78,53	
56			6/2	14,00	
57			6/3	24,41	3
58	Olszówka		9/2	27,30	
59			9/5	27,30	2
60			11/2	51,00	1
61	Otoczyn		13	32,00	
62			13	32,00	2
63	Krzykosy	Jeziorna	10/3	47,70	
64			10/4	48,40	
65			10/5	48,70	3
66	Otłowiec		26/1	22,00	3

67	SP		26/2	75,00	
68			26/3	63,00	
69	Otlówko		5/3	33,28	1
70			9/5	60,20	1
71	Wrocławek		4/2	31,77	1
72	N. Wioska		12/1	70,40	1
73	Czarne Dolne	1000- lecia	28	44,90	1
74	Jaromierz		17/4	48,30	1
75	Cygany Sp		27	50,32	1

§ 3.

Podział lokali:

1. Lokale mieszkalne - 73 lokale mieszkalne w 39 budynkach w tym 9 lokali w budynkach użyteczności publicznej.
2. Lokale socjalne – 2 lokale socjalne znajdujące się w powyższej tabeli pod Lp. 39 i 58
3. Lokale zamienne - gmina nie posiada lokali zamiennych.
4. Lokale tymczasowe - gmina nie posiada lokali tymczasowych

ROZDZIAŁ II

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

§ 4.

Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych w poszczególnych latach powinien ulec poprawie poprzez realizację planowanych remontów oraz bieżących napraw i konserwacji zapobiegających pogarszaniu stanu substancji mieszkaniowej, zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi z okresowej kontroli przeprowadzonej na podstawie art. 62 ust 1 pkt. 1i 2 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r.

§ 5.

1. Analiza potrzeb remontowych budynków mieszkalnych.

L.p	Nazwa zadania	Zestawienie ilościowe robót w poszczególnych latach					
		Jedn. miary	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Remont pokrycia dachowego	m ³	200	100	150	100	200
2.	Remont elewacji	m ³	200	400	200	200	200
3.	Wymiana stolarki okiennej	szt.	3	2	2	2	2
4.	Wymiana stolarki drzwiowej	szt.	4	3	3	3	3
5.	Przestawienie pieców grzewczych kaflowych bądź zmiana systemu grzewczego	szt.	2	2	2	2	2
6.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	szt.	2	2	2	2	2
7.	Remont i malowanie klatek schodowych	szt.	2	2	2	2	2
8.	Wykonanie szamb lub małych oczyszczalni bądź przyłączenie budynku do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej	szt.	1	1	1	1	1
9.	Wymiana podłóg	m ³	20	40	20	20	20
10.	Inne prace remontowe	-	-	-	-	-	-
11.	Ocieplanie budynków	m ³	-	-	-	-	-
12.	Wydatki inwestycyjne - budowa	szt.	-	-	-	-	-

2. Remonty i modernizacja będzie odbywać się zgodnie z tabelą w punkcie 1 według potrzeb i zaplanowanych wydatków na każdy rok.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.

1. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne położone w budynkach wielolokalowych oraz budynkach, w których znajduje się jeden lokal.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy zawarli umowę najmu na czas nieoznaczony, na wniosek najemcy, pod warunkiem, że nie zalega z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

3. Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży przedstawia tabela:

Lp.	Miejscowość	ulica	nr	Powierzchnia mieszkania (w m ²)	Ilość lokali mieszkalnych	
1	Gardeja	Szkolna	1/4	68,51	2	
2			1/6	53,90		
3		Grudziądzka	36/1	42,00	1	
4		Młyńska	2/12	17,30	2	
5			2/18	29,00		
6		Kwidzyńska	11/4	53,81	1	
7			20/3	48,01	2	
8			20/4	52,26		
9			55A/1	39,00	4	
10			55A/2	54,00		
11			55A/3	32,00		
12			55A/4	26,00		
13			Wolności	7/1	26,82	5
14				7/2	25,12	
15				7/3	34,54	
16		7/5		26,74		
17			7/6	48,03		
18		Sportowa	23/1	16,84	2	
19			23/2	48,18		
20		Osiedlowa	6/2	31,48	3	
21			6/3	47,03		
22			6/4	22,84		
23			8/1	42,00	1	
24		Topolowa	5/1	46,00	1	
25			4/2	43,70	1	
26		Piastowska	18/2	32,60	1	
27			41/4	59,10	2	
28			41/6	38,60		
29		Domki Leśne	3/2	40,00	2	
30			3/3	76,80		
31			2/3	30,60	1	
32			1/2	48,90	2	
33			1/4	62,80		
34	Klecewo		10/5	38,00	1	
35	Czachówek		7/1	45,95	3	
36		7/1A	17,42			
37		7/3	34,26			
38	Wandowo		31	39,00	4	
39			32	39,00		
40			33	35,00		
41			34	33,00		
42			61B/1	25,75	2	
43			61B/2	25,25		
44		Osadniki		2/2	43,26	3
45			2/3	47,94		
46			2/5	47,70		
47			3/1	60,63	2	
48			3/2	76,68		
49				4	745,88	-

50			6/1	78,53	3
51			6/2	14,00	
52			6/3	24,41	
53	Olszówka		9/5	27,30	1
54			11/2	51,00	1
55	Otoczyn		13	32,00	2
56			13	32,00	
57	Krzykosy	Jeziorna	10/3	47,70	3
58			10/4	48,40	
59			10/5	48,70	
60	Otlówko		5/3	33,28	1
61			9/5	60,20	1
62	Wrocławek		4/2	31,77	1
63	N. Wioska		12/1	70,40	1
64	Jaromierz		17/4	48,30	1

§ 7.

4. Nie podlegają sprzedaży lokale socjalne, mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej.

§ 8.

1. W każdym roku objętym programem winno zostać sprzedanych około 5 % z ogólnej ilości lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. W pierwszej kolejności powinny być sprzedane lokale w budynkach o złym stanie technicznym.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

§ 9.

Wpływy z czynszu najmu lokali powinny pokryć pełne koszty utrzymania nieruchomości.

§ 10.

1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu od której liczona jest stawka czynszu dla lokali danej kategorii:

Lp.	Kategoria lokalu	Stawka czynszu za 1 m ² pow. użytkowej lokalu (procent stawki bazowej)
1.	Lokal wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne tj. c.o i c.w. dostarczoną z poza lokalu, łazienkę, wc, instalację kanalizacyjną, wodociągową. (6 urządzeń)	100%
2.	Lokal, w którym brak jednego urządzenia	95%
3.	Lokal, w którym brak dwóch urządzeń	90%
4.	Lokal, w którym brak trzech urządzeń	85%
5.	Lokal, w którym brak czterech urządzeń	80%
6.	Lokal, w którym brak pięciu urządzeń	70%
7.	Lokal bez żadnych urządzeń	60%

2. Maksymalna obniżka stawki podstawowej czynszu nie może przekroczyć 40%

3. Stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11.

1. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy, a maksymalny wzrost stawek czynszu przy dokonywaniu podwyżki nie powinien przekraczać wielkości 50%.

2. Wójt ustalając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali winien dążyć do stopniowego zbliżania wysokości stawki czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

ROZDZIAŁ V

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

§ 12.

1. Zarządzanie lokalami stanowiącymi wyłączną własność gminy pozostanie wykonywane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Gardei.

2. W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych Gmina będzie dążyła do wykonywania zarządu tą nieruchomością bezpośrednio przez właścicieli nieruchomości.

3. W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych powyżej 7 lokali zarządzanie nieruchomością może być powierzone licencjonowanemu zarządcy.

§ 13.

W okresie objętym programem nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

1. Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Kredyty lub pożyczki na realizację inwestycji mieszkaniowych.
3. Środki pochodzące z innych niż wyżej wymienione źródła.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15.

1. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona jest od możliwości budżetu gminy i poziomu czynszów mieszkaniowych.
2. Prognozę wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy z podziałem na poszczególne ich rodzaje przedstawia poniższa tabela:

rodzaj kosztów / lata	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	12.000,00zł	12.000,00 zł	14.000,00 zł	12.000,00 zł	12.000,00 zł
w tym: koszty zarządu częścią wspólną budynku	6.800,00 zł	6.800,00 zł	6.800,00 zł	6.800,00 zł	6.800,00 zł
Koszty remontów lokali gminnych	64.000,00 zł	59.000,00 zł	56.000,00 zł	48.000,00 zł	63.000,00 zł

Wydatki inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
w tym: na termomodernizację budynków	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 16.

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