

**UCHWAŁA NR XV/86/19
RADY GMINY ŚWIESZYNO**

z dnia 26 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Świeszyno na lata 2020-2024**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świeszyno na lata 2020 – 2024”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Bogdan Koryga

§ 1. 1. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2020-2024 zawiera założenia i kierunki działania organów Gminy Świeszyno związane z realizacją gospodarki mieszkaniowej.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świeszyno jest:

- 1) poprawa warunków zamieszkania najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno;
- 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Świeszyno;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świeszyno.

2. Realizacja celów będzie się odbywała poprzez:

- 1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej oraz stopniowe urealnienie czynszu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.);
- 2) zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy;
- 3) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Świeszyno;
- 5) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 9) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 10) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, stanowiących własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy);
- 11) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świeszyno na lata 2020-2024;
- 12) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (wartość odtworzeniowa 1m²) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres sześciu miesięcy dla Województwa Zachodniopomorskiego w drodze obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego;

- 13) wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu - należy przez to rozumieć wydatki obciążające gminę jako wynajmującego, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy;
- 14) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału (art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy).

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI, STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Świeszyno tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych. Według stanu na dzień 31.12.2018 roku mieszkaniowy zasób Gminy Świeszyno to 33 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1 556,58 m².

2. Gmina w ramach swojej działalności statutowej wykonuje zadania w zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy.

3. Zasób mieszkaniowy Gminy jest trudny w eksploatacji z uwagi na wiek i stan techniczny obiektów.

4. Administrowaniu podlegają mieszkania znajdujące się w budynkach wielorodzinnych zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

5. Gmina posiada w swoich zasobach 9 lokali socjalnych, zlokalizowanych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych.

6. Gmina Świeszyno nie posiada w swoim zasobie wydzielonych pomieszczeń tymczasowych.

7. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny	Uwagi
1	Bardzolino 1/1	12,00	Dostateczny	Dojście do lokalu przez mieszkanie prywatne. Brak samodzielności lokalu
2	Bardzolino 1/2	36,50	Zły	
3	Czaple 1/2	39,11	Zły	
4	Czaple 3/2	65,96	Dobry	
5	Giezkowo 10/3	51,06	Zły	
6	Golica 17/1	36,40	Dostateczny	
7	Niedalino 32/1	49,52	Dostateczny	
8	Niedalino 32/7	42,03	Dostateczny	
9	Niedalino 32/9	49,82	Dostateczny	
10	Niedalino 35/11	71,88	Dobry	
11	Niedalino 35/14	38,51	Dobry	
12	Sieranie 6/2	55,40	Dostateczny	

13	Strzekęcino 20/1	17,16	Dobry	
14	Strzekęcino 23/6	69,80	Dobry	
15	Strzekęcino 27A/3	69,90	Bardzo dobry	
16	Strzekęcino 27A/5	72,00	Bardzo dobry	
17	Świeszyno 15	58,80	Dobry	
18	Zegrze Pomorskie 22/2	58,40	Zły	
19	Zegrze Pomorskie 24/2	68,70	Dostateczny	
20	Zegrze Pomorskie 25/4	43,50	Dobry	
21	Zegrze Pomorskie 25/9	48,90	Dobry	
22	Zegrze Pomorskie 25D/4	64,40	Dobry	
23	Zegrze Pomorskie 25E/5	67,10	Dobry	
24	Zegrzyn 1/1	73,80	Dostateczny	
	RAZEM	1 260,65 m²		

8. Zestawienie lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny	Uwagi
1	Czapple 4/2A	25,53	Dostateczny	
2	Czapple 4/2B	23,76	Dostateczny	
3	Czapple 4/4A	25,45	Dostateczny	
4	Czapple 4/4B	23,69	Dostateczny	
5	Niedalino 25/2	30,00	Zły	
6	Sieranie 7/7	66,80	Zły	
7	Strzekęcino 19/4	44,90	Dostateczny	
8	Zegrzyn 1/3	23,90	Dostateczny	
9	Zegrzyn 1/3A	31,90	Dostateczny	
	RAZEM	295,93 m²		

§ 2. 1. W prognozie dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2020 - 2024 przewiduje się, że w kolejnych latach wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy ulegnie zmianie z uwagi na planowaną sprzedaż, a także pozyskania mieszkań, w wyniku przeprowadzenia prac adaptacyjnych.

Przewidywany stan zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2024:

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Łącznie
2020	22	9	31
2021	18	11	29
2022	14	13	27

2023	10	15	25
2024	6	17	23

2. Lokale będą utrzymywane w sprawności technicznej, co najmniej na poziomie zapewniającym bezpieczne użytkowanie. Remonty będą prowadzone za środki pozyskane z opłat czynszowych i ewentualnie dopłat z budżetu Gminy.

3. Gmina nie posiada wolnych zamiennych lokali mieszkalnych. Nie planuje się remontów budynków w takim zakresie aby było konieczne przydzielenie lokalu zamiennego. W wypadku zaistnienia nieprzewidzianych okoliczności, powodujących konieczność zakwaterowania lokatorów, Gmina posiada budynki użyteczności publicznej przystosowane do czasowego pobytu ludzi.

4. W najbliższych latach Gmina nie planuje inwestycji mieszkaniowych. Ewentualne pozyskanie dodatkowych mieszkań może nastąpić w drodze adaptacji pomieszczeń znajdujących się w budynkach będących współwłasnością Gminy. Uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie wyjątkowo trudna.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 3. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali mieszkalnych pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Zły stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powoduje konieczność ponoszenia znacznych kosztów związanych z różnego rodzaju remontami.

3. Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2020-2024, w lokalach gminnych usytuowanych w nieruchomościach, w których Gmina Świeszyno jest uczestnikiem wspólnoty mieszkaniowej oraz plan remontów w latach 2020-2024 przedstawia tabela poniżej:

Planowany termin wykonania prac	Adres lokalu	Remont	Modernizacja
2024	Bardzolino 1/1	Wymiana podłogi, wykonanie tynków i instalacji elektrycznej, montaż drzwi	Wykonanie ogrzewania
2024	Bardzolino 1/2	Wymiana podłogi, instalacji elektrycznej, tynków i drzwi wewnętrznych. Naprawa schodów drewnianych	Wykonanie ogrzewania
2024	Czaple 1/2	Wymiana okien, instalacji ekлекtycznej, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, remont wiatrołapu. Pobudowanie pieca kaflowego	Wykonanie instalacji CUW. Rozważyć wykonanie instalacji CO.
2024	Czaple 3/2	Wymian drzwi wejściowych, montaż parapetów zewnętrznych oraz nawiewników okiennych 2 szt. Wykonać zalecenia kominiarskie	Zszycie ścian. Ewentualne ocieplenie budynku i izolacja fundamentów
2024	Giezkowo 10/3	Wymiana instalacji elektrycznej, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych. Zbicie zawilgoconych tynków sufitu. Montaż nawietrzaków okiennych	

2020	Golica 17/1	Wykonanie wentylacji łazienki i kuchni. Wymiana drzwi wewnętrznych. Montaż nawietrzaków.	Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej wraz ze zbiornikiem bezodpływowym oraz toalety
2021	Niedalino 32/1	Wymiana instalacji elektrycznej, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, stolarki okiennej. Wykonanie wentylacji łazienki. Montaż nawietrzaków. Wymiana zagrzybionych tynków. Przemarzanie w narożnikach	Wymiana grzejników na większe bardziej wydajne
2024	Niedalino 32/7	Wymiana zagrzybionych tynków. Przemarzanie w narożnikach. Montaż nawiewników. Wymiana drzwi wejściowych	Wymiana grzejników na większe bardziej wydajne
2023	Niedalino 32/9	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki okiennej, drzwi wewnętrznych i wejściowych.	
2022	Niedalino 35/11	Wymiana drzwi wewnętrznych. Montaż nawietrzaków. Usprawnienie wentylacji łazienki	
2022	Niedalino 35/14	Wymiana instalacji elektrycznej. Wykonanie wentylacji w WC. Wymiana stolarki okiennej i drzwi wewnętrznych oraz wejściowych. Wymiana zagrzybionych tynków oraz podłogi z płytek PCV	Wykonanie CO i CUW etażowego gazowego w miejsce grzejników elektrycznych
2020	Sieranie 6/2	Wymiana instalacji aluminiowej na miedzianą. Wykonanie wentylacji w łazience. Wymiana zarwany podłóg oraz drzwi wejściowych i wewnętrznych, okna w przybudówce. Wymiana tynków po starych zaciekach - zagrzybione. Montaż nawietrzaków. Przeszawić piec	Rozważyć montaż CO etażowego (15.000,00zł). Brak ogrzewania w łazience i duża wilgoć w niedogrzanym mieszkaniu. Ocieplenie i zaizolowanie fundamentów.
2023	Strzekęcino 20/1	Wymiana stolarki okiennej, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych.	Rozważyć montaż CO i CUW etażowego na gaz. Obecnie ogrzewanie elektryczne
2023	Strzekęcino 23/6	Wymiana instalacji elektrycznej, drzwi wewnętrznych i podłogi z płytek PCV w pokojach. Usprawnić działanie wentylacji w WC. Montaż nawietrzaków	
2023	Strzekęcino 27A/3	Wymiana instalacji elektrycznej i drzwi wewnętrznych. Usprawnić działanie wentylacji w WC. Montaż nawietrzaków	
2023	Strzekęcino 27A/5	Usprawnić działanie wentylacji w WC. Montaż nawietrzaków	

2024	Świeszyno 15	Naprawić schody. Wymienić drzwi wewnętrzne. Odtworzyć zalane tynki. Zamontować nawietrzaki i usprawnić wentylacji w kuchni i łazience. Wymienić pokrycie dachowe wraz z ociepleniem. Przemurować komin od poziomu strychu. Udrożnić kanalizację deszczową	Ujednolicić instalację gazową w budynku. Wykonać instalację na gaz z sieci w lokalu nr 2
2022	Zegrze Pomorskie 22/2	Wymiana instalacji elektrycznej, kuchni kaflowej, stolarki okiennej oraz drzwiowej, podłogi w kuchni. Wykonanie wentylacji łazienki. Przemalować mieszkanie	Rozważyć wykonanie CO etażowego. Brak ogrzewania w łazience i pokoju. Wyremontować pomieszczenie gospodarcze.
2021	Zegrze Pomorskie 24/2	Wymiana instalacji elektrycznej, pokrycia dachowego i przemurowanie kominów, stolarki okiennej i drzwi wewnętrznych. Wykonanie wentylacji kotłowni. Montaż nawietrzaków. Wymiana części tynków i podłóg. Rozebrać piec kaflowy.	Izolacja fundamentów i ewentualne docieplenie. Wyremontować pomieszczenie gospodarcze.
2021	Zegrze Pomorskie 25/4	Wymiana okien oraz drzwi wejściowych.	
2021	Zegrze Pomorskie 25/9	Montaż nawietrzaków. Wymiana zalanych tynków	
2023	Zegrze Pomorskie 25D/4	Wymiana instalacji elektrycznej, westfalski na piec CO, okien drewnianych oraz drzwi wewnętrznych. Montaż nawietrzaków.	
2023	Zegrze Pomorskie 25E/5	Wymiana instalacji elektrycznej, okien drewnianych, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych. Usprawnienie wentylacji - nawiewa do pomieszczeń.	
2021	Zegrzyn 1/1	Wymiana instalacji elektrycznej, okien drewnianych, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, części tynków oraz podłogi strychu.	
LOKALE SOCJALNE			
2020	Czaple 4/2A	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wewnętrznych	
2020	Czaple 4/2B	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wewnętrznych	
2020	Czaple 4/4A	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wewnętrznych i zewnętrznych. Naprawa tynków po zadaniach przy kominie	
2020	Czaple 4/4B	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wewnętrznych i zewnętrznych. Naprawa tynków po zadaniach przy kominie	Wykonanie CUW

2020	Niedalino 25/2	Przestawienie pieca kaflowego i kuchni węglowej. Wymian instalacji elektrycznej. Wymiana drzwi wejściowych i wewnątrz lokalowych. Wymiana stolarki okiennej. Wykonanie wentylacji kuchni i łazienki. Wymiana zagrzybionych tynków i części podłogi w pokoju.	Wykonanie łazienki i CUW. Należy rozważyć montaż instalacji CO etażowego - do wymiany piece i kuchnia węglowa
2020	Sieranie 7/7	Wymiana instalacji elektrycznej, okien drewnianych, drzwi wejściowych oraz wewnętrznych. Montaż nawiewników. Wymiana zawilgoconych tynków po remoncie dachu.	
	Strzekęcino 19/4	Wymiana instalacji elektrycznej. Wymiana okien oraz drzwi wewnętrznych.	Należy rozważyć montaż instalacji CO etażowego (15.000,00) oraz wykonanie nowej łazienki (10.000,00)
2024	Zegrzyn 1/3	Montaż nawiewnika oraz wentylacji kuchni i łazienki.	Wykonanie łazienki oraz CUW
2022	Zegrzyn 1/3A	Wymiana drzwi wejściowych oraz wewnętrznych, okien drewnianych i podłogi w pokoju. Wykonanie wentylacji łazienki.	

Rozdział 3.

PLAN SPRZEDAŻY LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 4. Celem sprzedaży lokali jest:

- 1) pozyskiwanie środków na remonty zasobu i nowe budownictwo,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia oraz lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

Wójt może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Planowana sprzedaż	2 lokale	2 lokale	2 lokale	2 lokale	2 lokale

§ 5. Sprzedaż lokali komunalnych odbywać się będzie na podstawie zasad i warunków określonych w poszczególnych Uchwałach:

- 1) Uchwała Nr XXXIV307/13 Rady Gminy Świeszyno z dnia 31 października 2013r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Świeszyno;
- 2) Uchwała Nr XL/206/2006 z dnia 27 kwietnia 2006r. Rady Gminy Świeszyno (z późn.zm.) w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świeszyno.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 6. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania bazowej stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów wymienionych w § 9. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustala Wójt w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

§ 7. Stawki czynszu powinny być ustalane w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów:

- 1) napraw bieżących, konserwacji, przeglądów i utrzymania technicznego budynków, lokali oraz pomieszczeń pomocniczych przynależnych do tych lokali z wyłączeniem remontów i modernizacji,
- 2) zarządzania (administrowania) budynkami i lokalami,
- 3) ubezpieczenia budynków, usług kominiarskich i usług bankowych,
- 4) utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za energię elektryczną, ciepłą i wodę,
- 5) utrzymania porządku i czystości,
- 6) konserwacji anten zbiorczych,
- 7) wymiany wodomierzy lokalowych,
- 8) zarządzania częściami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Czynsz ustala się metodą stawki bazowej, która polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo) dla poszczególnych lokali w oparciu o warunki przyjęte w § 8.

Jeżeli w czasie trwania najmu lokalu najemca dokonał za zgodą wynajmującego, na własny koszt, ulepszenia podwyższającego wartość użytkową lokalu, wynajmujący nie może podwyższyć stawki czynszu z uwzględnieniem warunków w § 8.

§ 8. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2 według następujących kryteriów:

1) czynniki podwyższające:

- | | |
|--|-----|
| a) za energię ciepłą dostarczana do lokalu | 30% |
| b) za instalację wodociągowo – kanalizacyjną | 20% |
| c) za budynek po termomodernizacji lub generalnym remoncie | 50% |

2) czynniki obniżające:

- | | |
|--|-----|
| a) lokal bez instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej | 25% |
| b) lokal bez łazienki | 5% |

3) nie planuje się obniżenia czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

4) nie planuje się obniżenia czynszu z uwagi na położenie budynku, ponieważ zasób komunalny obejmuje budynki położone w miejscowościach wiejskich o zbliżonych warunkach usytuowania.

5) nie planuje się obniżenia czynszu z uwagi na położenie lokali w budynkach, ponieważ zasób komunalny obejmuje wyłącznie lokale mieszkalne o zbliżonych warunkach usytuowania w budynku (budynki do trzech kondygnacji).

Rozdział 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

§ 9. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje Gmina Świeszyno.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- 5) pozyskiwanie jak największej ilości dodatkowych lokali mieszkalnych.

§ 10. System zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zmierzać będzie do:

- 1) stałego podnoszenia efektywności gospodarowania nieruchomościami lokalowym budynkowymi, obejmującej w szczególności ciągłe podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców oraz poprawę warunków mieszkaniowych,
- 2) efektywnego gospodarowania dochodami z wynajmu majątku gminnego.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 11. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat eksploatacyjnych, środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Remonty i modernizacje finansowane będą ze środków z budżetu Gminy przeznaczonych na remonty budynków oraz ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych.

3. Inwestycje (budowa lokali socjalnych lub komunalnych) o ile zostaną zaplanowane, będą realizowane za środki z budżetu Gminy lub państwa oraz ewentualnie innych źródeł zewnętrznych.

Rozdział 7.

WYDATKI 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, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

§ 12. 1. Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach w zł:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	Łącznie w danym roku
2020	7 245	94 735	33 496	4 830	-	140 306
2021	7 607	32 908	3 000	5 072	-	48 587
2022	7 988	128 684	65 775	5 325	-	207 771
2023	8 387	80 833	11 000	5 591	-	105 811
2024	8 806	135 558	60 093	5 871	-	210 329

2. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą ulegały zmianom, w zależności od m. in. wysokości stawki bazowej czynszu, kosztów zarządu w nieruchomościach gdzie Gmina jest mniejszościowym uczestnikiem wspólnoty mieszkaniowej.

3. Planowany koszt wydatków na remont budynków wielorodzinnych wraz z zakresem prac w zł:

Adres	Zakres	Wartość prac	Udział gminy %	Koszt dla Gminy
Bardzolino 1	Wymian pokrycia dachowego nad lokalem nr 2. Zszycie/przemurowanie ścian wykuszu	60 446	37%	22 123
Czapple 1	Budynek wyremontowany (dach i ocieplenie) przez prywatnego właściciela.	-	36%	-
Czapple 4	Wymian poszycia dachowego wraz z orynnowaniem. Podwyższenie kominów. Uzupełnienie tynków elewacji i ocieplenie budynku. Remont klatki schodowej wraz z wymianą stolarki na częściach wspólnych.	151 334	50%	75 667
Giezkowo 10	Wymian pokrycia dachowego z ociepleniem, orynnowaniem i obróbkami. Docieplenie elewacji 100% gmina	81 444	25%	32 505
Golica 17	Wymian pokrycia dachowego z orynnowaniem i obróbkami. Przemurowanie kominów	87 298	24%	21 039
Niedalino 25	Izolacja ścian fundamentowych	17 850	49%	8 764
Niedalino 32	Naprawa spękanych kominów. Docieplenie budynku. Izolacja fundamentów i ich docieplenie. Ocieplenie stropu piwnicy	173 886	35%	60 860
Sieranie 7	Wykonanie ekspertyzy technicznej wraz z projektem naprawy ścian. Wymiana pokrycia dachu wraz z remontem kominów. Naprawa ścian budynku. Remont klatki schodowej. Izolacja fundamentów budynku. Ewentualna termomodernizacja.	424 588	13%	56 470
Strzekęcino 19	Wykonanie ekspertyzy technicznej wraz z projektem naprawy ścian. Wymiana pokrycia dachu wraz z remontem kominów. Naprawa ścian budynku. Remont klatki schodowej. Ewentualna termomodernizacja.	252 582	26%	65 419
Świeszyno 15	Wymienić pokrycie dachowe wraz z ociepleniem. Przemurować komin od poziomu strychu. Udrożnić kanalizację deszczową	65 825	100%	65 825
Zegrze Pomorskie 22	Wymienić pokrycie dachowe i przemurować kominy. Wykonać izolacje fundamentów. Ewentualnie ocieplić budynek	223 730	25%	55 485
Zegrze Pomorskie 25	Wymiana pokrycia dachowego.	38 250	25%	9 601
Zegrzyn 1	Wymiana pokrycia dachowego z płyt azbestowych i przemurowanie kominów ponad dachem.	101 253	32%	32 198
Łączny koszt dla gminy				505 957

§ 13. 1. W miarę posiadanych środków i możliwości, Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 14. 1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy niezbędne jest cykliczne monitorowanie wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego.

2. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym to m.in.:

- 1) egzekwowanie należności z tytułu czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych,
- 2) zawieranie porozumień z najemcami w przedmiocie spłaty zadłużenia,
- 3) w przypadku osób będących w trudnej sytuacji finansowej, długotrwale zalegających z opłatami, nieposiadających stałego źródła dochodu, zaleca się stworzenia możliwości odpracowania zaległości czynszowych.
- 4) prowadzenie racjonalnej polityki zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób gospodarstwa domowego oraz sytuacji materialnej najemców,
- 5) w przypadku uzyskania lokalu o powierzchni powyżej 80 m² zaleca się adaptować je w miarę możliwości na mniejsze lokale,
- 6) preferowanie sprzedaży ostatnich lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych,
- 7) w miarę możliwości zwiększanie ilości lokali socjalnych,
- 8) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

Rozdział 9.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 1. 1. W przypadku wystąpienia zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycję zmiany "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świeszyno w latach 2020 - 2024".

Uzasadnienie

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XLVII/484/13 Rady Gminy Świeszyno z dnia 19 grudnia 2013 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalona była na lata 2010-2014 wystąpiła konieczność opracowania nowego programu.