

**UCHWAŁA NR XLII/239/2022
RADY GMINY NOWA KARCZMA**

z dnia 9 czerwca 2022 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2022 – 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559) 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 (tj. Dz. U z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Nowa Karczma uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2022 – 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Karczma.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Wołoszyk

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U z 2022 r. poz. 172) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Proponowany 8-letni program obejmuje:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2030.
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach.
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 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.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2030.
- VII. Wysokość kosztów w latach 2022 – 2030, 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 koszty inwestycyjne.
- VIII. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2022-2030 zawiera wszystkie niezbędne wymagane ustawą zagadnienia. Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, stąd też jej podjęcie jest zasadne.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWA KARCZMA NA LATA 2022 – 2030

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022-2030

1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2022-2030” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma oraz szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która stworzy warunki dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego:

Gmina Nowa Karczma w swoim zasobie mieszkaniowym posiada:

- 8 budynków, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, łącznie znajduje się w nich 13 mieszkań w tym 2 mieszkania socjalne z czego 1 lokal posiada przeznaczenie tymczasowe,
- 3 mieszkania w budynkach wielorodzinnych administrowanych przez Spółdzielnie Mieszkaniowe.

Łączny zasób mieszkaniowy Gminy Nowa Karczma stanowi 16 lokali.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

W związku z planowaną sprzedażą budynków mieszkalnych w miejscowości Zielona Wieś 13A, Szatarpy 40 i Lubań ul. Braci Czarlińskich 33 na rzecz ich najemców prognozuje się, że do roku 2024 mieszkaniowy zasób gminy zmniejszy się do 13 lokali. W roku 2024 planuje się rozpocząć budowę w miejscowości Grabowo Kościerskie nowego obiektu gminnego z 10 lokalami komunalnymi i socjalnymi. Po realizacji tej inwestycji 3 lokale zostaną udostępnione dla nowych najemców, do 4 lokali przeniesieni zostaną obecni najemcy budynku położonego w miejscowości Guzy 6, który jest w najgorszym stanie technicznym i do roku 2030 planuje się jego zbycie oraz pozostałe 3 lokale udostępnione zostaną obecnym najemcom budynku w miejscowości Lubań ul. Kościerska 130, który w związku z przebudową drogi wojewódzkiej nr 221 w projekcie tej inwestycji przeznaczony jest do rozbiórki. Tym samym na zakończenie realizacji niniejszego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2022-2030 zasób mieszkaniowy zostanie utrzymany na obecnym poziomie 16 lokali.

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy Nowa Karczma jest pochodną struktury wiekowej budynków ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.
- 2) Lokale mieszkalne posiadają następujący stan techniczny:

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny budynku		
		2022-2024	2025-2027	2028-2030
1.	Szatarpy 40	dobry	zbyty	zbyty
2.	Guzy 6 - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal socjalny / tymczasowy	zadawalający zadawalający niezadawalający niezadawalający	zadawalający zadawalający niezadawalający niezadawalający	zbycie
3.	Lubań ul. Kościerska 130 - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal socjalny	dobry dobry dobry	rozbiórka	rozbiórka
4.	Lubań ul. Targowa 24/1	zadawalający	zadawalający	zadawalający
5.	Lubań ul. Polna 2	dobry	dobry	dobry
6.	Lubań ul. Braci Czarlińskich 33	dobry	zbyty	zbyty
7.	Zielona Wieś 13A	dobry	zbyty	zbyty
8.	Nowy Barkoczyn ul. Jana Pawła II 22	zadawalający	zadawalający	zadawalający
9.	Lubań ul. 8 Marca	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
10.	Grabowo Kościerskie ul. Osiedlowa 11B	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
11.	Grabowo Kościerskie ul. Osiedlowa 13A	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2022-2030

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Karczma z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w przewidywanym czasie i zakresie:

Lp.	Adres budynku	Plan remontów i modernizacji		
		2022-2024	2025-2027	2028-2030
1.	Szatarpy 40	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	zbyty	zbyty
2.	Guzy 6 - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	zbycie

	- lokal mieszkalny - lokal socjalny / tymczasowy	przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	
3.	Lubań ul. Kościerska 130 - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal socjalny	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	rozbiórka	rozbiórka
4.	Lubań ul. Targowa 24/1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacja kotłowni.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.
5.	Lubań ul. Polna 2	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacja kotłowni.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.
6.	Lubań ul. Braci Czarlińskich 33	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	zbyty	zbyty
7.	Zielona Wieś 13A	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	zbyty	zbyty
8.	Nowy Barkoczyn ul. Jana Pawła II 22	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacja – planuje się przebudowę budynku
9.	Lubań ul. 8 Marca	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.

10.	Grabowo Kościerskie ul. Osiedlowa 11B	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.
11.	Grabowo Kościerskie ul. Osiedlowa 13A	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.

3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
4. Remonty będą także planowane na bieżąco w zależności od stopnia zużycia budynków oraz potrzeb wskazanych podczas wykonywanych okresowych przeglądów technicznych budynków.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Karczma odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Nowa Karczma.
3. Gmina w latach 2022-2030 planuje sprzedaż nieruchomości w miejscowości:
 - a) Szatarpy 40 (wykup lokalu przez najemcę)
 - b) Zielona Wieś 13A (wykup lokalu przez najemcę)
 - c) Lubań ul. Braci Czarlińskich 33 (wykup lokalu przez najemcę)
 - d) Guzy 6 - sprzedaż budynku ze względu na zły stan techniczny,
 - e) Lubań ul. Kościerska 130 – rozbiórka budynku związana z przebudową drogi wojewódzkiej nr 221
4. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali mieszkalnych planuje się w roku 2024 rozpoczęcie budowy budynku z lokalami komunalnymi i socjalnymi w miejscowości Grabowo Kościerskie.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wójt Gminy ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w drodze zarządzenia na podstawie ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:
 - 1) wynajem na ogólnych zasadach stosownie do ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 172),
 - 2) wynajem lokali socjalnych, w tym lokalu tymczasowego.
3. Polityka czynszowa gminy winna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022 - 2030, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym oraz umożliwiały wygenerowanie środków na remonty lokali i budynków. Pozwoli to na zapobieganie degradacji zasobów mieszkaniowych w gminie.
4. W stosunku do stawki czynszu, o której mowa w pkt. 1 ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, obniżające stawkę czynszu:
 - a) lokal / budynek nie jest wyposażony we własną łazienkę – 5%,
 - b) lokal / budynek nie posiada przyłącza do gminnej sieci kanalizacyjnej – 5%.
5. Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki za 1m² przyjętej na poziomie 50% stawki bazowej czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych gminy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2022-2030

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Nowa Karczma.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - 4) sprzedaż lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy.
3. W latach 2022-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2030

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) wpływy z czynszów za lokale socjalne, w tym tymczasowe,

- 3) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 4) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozostałe dochody zewnętrzne.
- 3.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w latach 2022 – 2030, 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 koszty inwestycyjne

1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Karczma wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie, przedstawione są w poniższym zestawieniu:

Rodzaj kosztu	Planowane koszty w tys. zł. w poszczególnych latach								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	3 500	3 700	3 900	4 100	4 300	4 500	4 700	4 900	5 100
Koszt remontu / modernizacji	16 000	16 000	63 000	63 000	20 000	20 000	20 000	20 000	80 000
Koszty zarządzania	4 000	4 200	4 400	4 600	4 800	5 000	5 200	5 400	5 600

2. Poniesienie kosztów inwestycyjnych związane z budową nowego obiektu gminnego z 10 lokalami komunalnymi i socjalnymi planuje się od 2024 i nie później niż do 2030 roku w łącznej kwocie szacowanej na ok. 4 mln.

Rozdział VIII

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się następujące zasady:
 - 1) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z dbałością o jego stan techniczny,
 - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją należności,
 - 3) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Nowa Karczma,
 - 5) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach współwłasności Gminy, a administrowanych przez Spółdzielnie Mieszkaniowe.