

**UCHWAŁA NR XIII/122/2019
RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 8 listopada 2019 r.

**w sprawie zatwierdzenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Pruszcz Gdański na lata 2019-2024"**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz.1182 i 1309) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506,1309,1571,1696 i 1815)

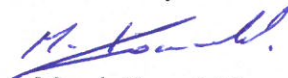
uchwała się, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gdański na lata 2019-2024,, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Gminy



Marek Kowalski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/122/2019

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 8 listopada 2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI NA LATA 2019-2024
CEL PROGRAMU:**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gdański na lata 2019-2024 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej mieszkańców gminy, poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy, a także racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

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

Wielkość i charakterystyka zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2018

1. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Gmina Pruszcz Gdański wg stanu na dzień 31.12.2018 r. posiada w swoim zasobie mieszkaniowym **188 lokali**. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 7.274,06 m². Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 38,69 m².

2. W ciągu ostatnich 5 lat ilość lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym zwiększyła się o 28 lokali mieszkalnych, co stanowi wzrost o 18% w stosunku do roku 2013. W roku 2017 Gmina pozyskała 35 lokali mieszkalnych w wyniku zakupu lokali w budynku Straszyn ul. Spacerowa 13. Lokale te stanowią w większości jednopokojowe lokale z używalnością wspólnej kuchni i łazienki.

3. W okresie 2014-2018 nastąpił ubytek lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Pruszcz Gdański w starym budownictwie (7 lokali) spowodowany sprzedażą lokali na rzecz najemców (2 lokale) oraz rozbiórką budynku przy ul. Poziomkowej 17 w Straszynie (5 lokali).

4. Większość mieszkań w gminnym zasobie usytuowana jest w budynkach wielorodzinnych, 5 lokali znajduje się w budynkach dwurodzinnych (bliźniaki) i dwa lokale stanowią budynki jednorodzinne.

5. Lokale mieszkalne usytuowane są w 55 budynkach, z czego 17 stanowi w całości własność Gminy, a 38 budynków w wyniku sprzedaży części lokali na rzecz najemców stanowi współwłasność Gminy i osób fizycznych, czyli tworzy wspólnoty mieszkaniowe.

6. Budynki z lokalami mieszkalnymi zlokalizowane są w 13 miejscowościach na terenie Gminy.

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali	%
1	Arciszewo	5	2,66
2	Będzieszyn	10	5,32
3	Cieplewo	1	0,53

4	Juszkowo	14	7,45
5	Łęgowo	8	4,26
6	Przejazdowo	4	2,12
7	Rekcin	3	1,60
8	Rokitnica	3	1,60
9	Rotmanka	11	5,85
10	Rusocin	27	14,36
11	Straszyn	91	48,40
12	Wiślinka	9	4,79
13	Wojanowo	2	1,06
	razem	188	100,00

7. Wykaz lokali mieszkalnych Gminy Pruszcz Gdański stanowi załącznik nr 1.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Pruszcz Gdański jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Około 35% lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wybudowanych w ostatnich 15 latach, są więc to lokale o dosyć wysokim standardzie i dobrym stanie technicznym, pozostałe lokale znajdują się w budynkach, co najmniej 40 letnich. Budynki te są w złym i średnim stanie technicznym.

Najczęstszymi przyczynami degradacji tych budynków są niżej wymienione czynniki:

- brak izolacji poziomych i pionowych powodujący zawilgocenie fundamentów, ścian, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia fundamentów, ścian,
- stropy o konstrukcji drewnianej w wielu budynkach, porażonych przez szkodniki biologiczne drewna (grzyby i owady) wykazują odkształcenia, ugięcia lub wykrzywienia,
- samowole budowlane – zmiany i modernizacje dokonywane przez lokatorów w latach wcześniejszych, np. wykonywanie pomieszczeń sanitarnych bez właściwej izolacji i wentylacji,
- zniszczone elewacje – poza aspektem estetycznym powodujące wypłukiwanie i wykruszenie zaprawy, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych,
- nieszczelne pokrycie dachowe – będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropodachów, a w konsekwencji całego budynku,
- niezadawalający stan techniczny instalacji gazowych, elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych,
- stolarka okienna i drzwiowa porażona przez biologiczne szkodniki drewna, odkształcona, zawilgocona – kwalifikuje się do naprawy lub wymiany.

Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a także w wielu przypadkach szeroko zakrojonych prac remontowych. W przypadkach, gdy wysokie koszty prac remontowych nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego, Gmina podejmuje decyzję o zbyciu lub likwidacji budynku.

W latach 2019-2024 planuje się zbyć lub zlikwidować następujące budynki:

- 1) Arciszewo, ul. Admiralska 10 (do wykwaterowania 1 rodzina)
- 2) Wiślinka ul. Polna 8 (budynek niezamieszkały)

Celem poprawy estetyki i oszczędności energetycznej lokali w roku 2018 dokonano termomodernizacji wraz z wymiana źródła ogrzewania na ekologiczne następujących budynków:

1. Straszyn ul. Spacerowa 5 (5 lokali mieszkalnych),

2. Straszyn ul. Spacerowa 7 (4 lokale mieszkalne),
3. Straszyn ul. Spacerowa 24 (7 lokali mieszkalnych),
4. Straszyn ul. Starogardzka 30 (3 lokale mieszkalne).

Ze 188 lokali posiadanych przez Gminę:

- 51 lokali wyposażonych jest w centralne ogrzewanie z lokalnej kotłowni w budynku,
- 71 lokale wyposażone są w centralne indywidualne ogrzewanie (gaz),
- 66 lokali posiada ogrzewanie węglowe.

Wykaz lokali w budynkach wybudowanych w ostatnich 15 latach:

Lp.	Adres	Liczba lokali należących do gminy
1	Będzieszyn 1A	5
2	Będzieszyn 1B	4
3	Juszkowo, ul. Raduńska 65	4
4	Juszkowo, ul. Raduńska 67	4
5	Juszkowo, ul. Raduńska 69	3
6	Juszkowo, ul. Sasankowa 7	1
7	Rusocin, ul. Wiśniowa 3A	12
8	Rusocin, ul. Wiśniowa 3B	9
9	Straszyn, ul. Dworcowa 3	2
10	Straszyn, ul. Dworcowa 35	4
11	Straszyn, ul. Dworcowa 37	1
12	Straszyn, ul. Dworcowa 41	1
13	Straszyn, ul. Dworcowa 43	1
14	Straszyn, ul. Spacerowa 30	14
	razem	65

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

1. Prognoza wielkości zasobu Gminy Pruszcz Gdański w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Stan na początek roku	Sprzedaż	Adaptacja	Stan na koniec roku	Uwagi
2019	188	-	-	188	----
2020	188	- 3	-	185	Sprzedaż 3 lokali
2021	185	- 4	- 20	161	sprzedaż 4 lokali + adaptacja 35 lokali (pokoi) w pełnowymiarowe mieszkania w ilości 15 szt
2022	161	- 1	-	160	Sprzedaż 1 lokalu
2023	160	- 1	-	159	Sprzedaż 1 lokalu
2024	159	- 1	-	158	Sprzedaż 1 lokalu

2. W latach 2019-2024 będzie następowało zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w zakresie lokali mieszkalnych. Przyczyną ubytku zasobu jest sprzedaż mieszkań na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina posiada 1-2 mieszkania w budynku. W okresie objętym niniejszą prognozą planuje się sprzedać 10 lokali mieszkalnych. Zmniejszenie ilości lokali w gminnym zasobie będzie spowodowane również planowaną na rok 2021 adaptacją lokali w budynku przy ul. Spacerowej 13 w Straszynie. Budynek obecnie składa się z 35 lokali, w większości niesamodzielnych (pokoje z używalnością kuchni i łazienek), po adaptacji powinno powstać 15 samodzielnych lokali.

W związku z planowaną sprzedażą w 2021 roku budynku przy ul. Admiralskiej 10 w Arciszewie istnieje konieczność zapewnienia 1 lokalu zamiennego dla dotychczasowych najemców budynku (1 rodzina).

Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) zbycie budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny budynku
- 3) adaptację lokali w wyniku inwestycji.

Potrzeby mieszkaniowe Gminy Pruszcz Gdański są bardzo duże. Na mieszkania komunalne wg zweryfikowanych w 2019 r. wniosków o najem oczekują 54 gospodarstwa domowe.

Potrzeby mieszkaniowe osób oczekujących na lokale mieszkalne z uwagi na wielkość lokalu:

Ilość osób w gospodarstwie domowym	Ilość zgłoszonych gospodarstw	Ilość pokoi	Powierzchnia lokalu	Struktura wielkości gospodarstw	Struktura potrzeb lokalowych pod względem powierzchni lokalu
1	11	1	20-30 m ²	20%	42%
2	12	1	20-30 m ²	22%	
3	9	2	30-40 m ²	17%	30%
4	7	2	30-40 m ²	13%	
5	11	3	40-50 m ²	20%	20%
6 i więcej	4	3-4	50-60 m ²	8%	8%
razem	54			100%	100%

Jak wynika z powyższej tabeli nie można określić jednoznacznie wyróżniającej się najliczniejszej grupy. Ilość gospodarstw domowych zróżnicowanych ze względu na ilość osób w gospodarstwie domowym, jest podobna. Dokonując kumulacji liczby gospodarstw ze względu na optymalne powierzchnie lokali dla tych gospodarstw, można zauważyć, że najwięcej, bo ponad 40% potrzeb dotyczy lokali o pow. 20-30 m² (gospodarstwa 1-2 osobowe). Około 1/3 zapotrzebowania to lokale do 30-40 m² przeznaczone dla gospodarstw 3-4 osobowych. Najmniej potrzeb jest w zakresie lokali 50-60 m² (gospodarstwa od 6 osób wwyż).

Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu mieszkalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokali skutkuje powstaniem roszczenia o zapłatę odszkodowania kierowanego w stosunku do gminy. Z analizy ostatnich trzech lat (2016-2018) wynika, iż rocznie wpływa średnio 1 prawomocny wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu. Problemem Gminy

Pruszcz Gdański jest brakiem pomieszczeń tymczasowych, do których należy eksmitować osoby wobec których sąd nie stwierdził uprawnienia do zawarcia najmu socjalnego. W latach 2019-2024 planuje się przeznaczyć odzyskiwane od dotychczasowych najemców lokale o niższym standardzie na pomieszczenia tymczasowe.

Ilość lokali odzyskiwanych od obecnych najemców, w wyniku ustania lub rozwiązania stosunku najmu stanowi niewielki procent. Biorąc pod uwagę poprzednie lata prognozuje się uzyskać od obecnych najemców w latach 2019-2024 maksymalnie 5 lokali.

Lokale odzyskiwane od najemców charakteryzują się obniżonym standardem i zazwyczaj wymagają remontu lub modernizacji.

Odzyskiwane lokale przeznaczone są na:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) lokale zamienne,
- 3) realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu,
- 4) zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Jednym z celów niniejszego programu jest poprawa stanu technicznego budynków i lokali komunalnych, która realizowana będzie poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków i lokali. W wyniku poprawy stanu technicznego planuje się uzyskać następujące efekty:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie warunków mieszkaniowych najemców zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest utrzymanie istniejącego zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i jednocześnie zapewniającym bezpieczeństwo najemcom.

W związku z powyższym zwrócić trzeba uwagę na zadania mające na celu uniknięcie degradacji budynku oraz zabezpieczenie instalacji technicznych (w tym przeciwpożarowych, wentylacyjnych, elektrycznych, wodnokanalizacyjnych, gazowych).

W istniejących zasobach w wielu lokalach komunalnych głównym źródłem ogrzewania są piece węglowe. Na dzień 31 grudnia 2018 roku 66 mieszkań wyposażonych jest w piece. Należy przeprowadzić analizę możliwości zamiany źródła ogrzewania na bardziej ekologiczne, które będą spełniały obowiązujące normy. W związku z projektem uchwały antysmogowej dla województwa pomorskiego należy wymienić obecne źródła ciepła na ekologiczne. Zgodnie z projektem piece należy wymienić do 30 czerwca 2023r. Wymaga to od Gminy zaplanowania wymiany piecy w okresie od 2020 do 2023. W lokalach gdzie istnieją możliwości przyłączenia do sieci należy zamontować piece gazowe, tam gdzie tej możliwości nie ma można zastosować piece wysokiej klasy spełniające warunki polityki antysmogowej.

Ze względu na stan techniczny część budynków stanowiących zasób gminy wymaga przeprowadzenia prac budowlano-remontowych związanych z: izolacją termiczną, przeciwwilgociową; naprawą przegród (ściany, stropy, podłogi, dach i stropodachy), wymianą zużytej i uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej.

W celu poprawy bezpieczeństwa w lokalach, w których są zainstalowane źródła ogrzewania na paliwa stałe należy zamontować zestawy składające się z czujnika dymu i czujnika czadu (tlenku węgla).

Plan remontów i modernizacji lokali i budynków w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj remontu/modernizacji	Ilość w sztukach						RAZEM
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1	Wymiana źródła ogrzewania (dostosowanie do polityki antysmogowej)	0	15	20	20	11	0	66
2	Roboty remontowe instalacyjne	2	2	25	3	2	2	36
3	Remonty dachów	0	1	1	1	0	1	4
4	Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, montaż wentylatorów okiennych	5	2	25	2	1	2	37
5	Remonty ogólnobudowlane	0	1	25	0	0	1	27

Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków, w których Gmina posiada udział wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Koszty remontów wspólnot mieszkaniowych pokrywane będą ze środków zgromadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe, w szczególności z:

- 1) comiesięcznych wpłat właścicieli lokali w ramach funduszu remontowego,
- 2) jednorazowych wpłat w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, a jego koszt przekracza środki zgromadzone na funduszu remontowym,
- 3) kredytów.

Gmina z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej przekazuje w ramach posiadanych udziałów, co miesiąc opłatę z tytułu funduszu remontowego.

Prognozowane wydatki na pokrycie udziału Gminy w remontach części wspólnych:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba wspólnot	28	26	26	25	24	23
Kwota (fundusz remontowy)	24.000	27.000	27.000	28.000	30.000	30.000

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności poprzez sprzedaż lokali w budynkach, w których gmina posiada niewielki udział (1 lub 2 lokale),
- 2) obniżenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe gminy.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z niewielkim udziałem Gminy. W tym celu Gmina ma prawo skorzystać z uprawnienia wynikającego z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku jej nie przyjęcia – z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie lokale mogą być sprzedawane w drodze przetargu. Lokale mieszkalne są zbywane na rzecz obecnych najemców na zasadach preferencyjnych zachęcających do wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Problemem przy sprzedaży lokali okazuje się brak samodzielności lokali, który uniemożliwia sprzedaż. W tym przypadku uzyskanie samodzielności lokali wiąże się z ponoszeniem wysokich kosztów modernizacji lokalu często niewspółmiernych do przychodu z tytułu sprzedaży danego lokalu. Planowana sprzedaż w latach objętych programem będzie przedstawiała się następująco:

Rok 2019 – 0 lokali mieszkalnych

Rok 2020 – 2 lokale mieszkalne

- Straszyn ul. Raduńska 2 – 1 lokal
- Rokitnica, ul. Sadowa 11 – 1 lokal

Rok 2021 – 4 lokale mieszkalne

- Arciszewo, ul. Admiralska 10 - 4 lokale

Rok 2022 – 1 lokal mieszkalny

- Rokitnica, ul Szkolna 2 – 1 lokal

Rok 2023 – 1 lokal mieszkalny

- Będzieszyn 1 – 1 lokal

Rok 2024 – 1 lokal mieszkalny

- Łęgowo, ul. Przemysłowa 19 – 1 lokal

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

I. POLITYKA CZYNSZOWA

1. Jako cel polityki czynszowej postawić należy dążenie do uzyskania, co najmniej takiej stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, która pozwoli na sfinansowanie 100% kosztów utrzymania bieżącego i remontów budynków komunalnych, lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz udziału gminy w utrzymaniu bieżącym i remontach nieruchomości wspólnych. Ze względów społecznych do tego celu należy dążyć stopniowo, aby skutki tej polityki nie były zbyt drastycznie odczuwane przez najemców. Stawka czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Pruszcz Gdański ustalona na obecnym poziomie pozwala sfinansować powyższe wydatki, natomiast nie daje możliwości sfinansowania remontów kapitalnych i odnowienia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków komunalnych. Znaczny, bo 65% udział w gminnym zasobie mieszkaniowym stanowią lokale w budynkach wybudowanych ponad 40 lat temu, w związku z czym z uwagi na stan techniczny budynki te wymagają przeprowadzenia kapitalnych remontów, które są bardzo kosztowne. Najemcy lokali komunalnych zgłaszają również potrzeby w zakresie termomodernizacji budynków, która wpływa na niższe koszty utrzymania lokali, oraz w zakresie estetyki budynku i jego otoczenia.

2. Podstawową stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych zwaną dalej „stawką podstawową” ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Planuje się, że podwyższanie czynszu za używanie lokalu będzie dokonywane raz na dwa lata tj.

- w roku 2020 (do ok. 1,5% wartości odtworzeniowej)
- w roku 2022 (do ok. 1,8% wartości odtworzeniowej)
- w roku 2024 (do ok. 2% wartości odtworzeniowej)

4. Stawka podstawowa obecnie obowiązująca wynosi 5,00 zł miesięcznie za 1 m² pow. użytkowej i stanowi 1,25% wartości odtworzeniowej lokalu. Maksymalna stawka nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co na dzień uchwalania programu wynosi 11,98 zł.

5. Stawka za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego w przypadku najmu socjalnego będzie ustalana w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym i nie podlega obniżeniu.

6. Stawki czynszu za lokale mieszkalne będą zróżnicowane w zależności od czynników wskazanych w ust. 8.

7. Ze względu na położenie budynku wprowadza się dwie grupy:

- I grupa – budynki położone w Juszkowie, Łęgowie, Rokitnicy, Rotmance, Rusocinie, Przejazdowie (ul. Główna i Sezonowa), Straszynie
- II grupa – budynki położone w Arciszewie, Będzieszynie, Ciepłowie, Rekcynie, Przejazdowie (ul. Długa i Wierzbowa), Wiślince i Wojanowie

8. Czynniki wpływającymi na wysokość czynszu będą:

Czynniki obniżające stawkę czynszu	%	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	%
Położenie budynku - grupa II (ust.7)	-10	Wiek budynku do 25 lat	+25
WC poza lokalem	-10	Remont/modernizacja budynku przeprowadzona w ciągu ostatnich 5 lat polegająca na modernizacji dachu, elewacji, budowie instalacji wod, kan, gazowej lub innym remoncie mającym wpływ na korzystanie z wszystkich lokali w budynku	+10
Ogrzewanie piecem na węgiel, drewno	-5	Kapitałny remont lokalu lub modernizacja polegająca na wydzieleniu nowego pomieszczenia (np. łazienki) wraz z instalacjami wod-kan i elektrycznymi, zmianie ogrzewania, wymianie okien, drzwi, remoncie podłóg, sufitów i innych robotach mających wpływ na polepszenie stanu technicznego lokalu przeprowadzona w ciągu ostatnich 5 lat, o wartości pow. 10 tys. zł	+15
Konstrukcja budynku inna niż murowana	-10	Budynek jedno- lub dwurodzinny	+ 5

9. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zostaje ustalona poprzez odjęcie lub dodanie od/do stawki podstawowej zsumowanych czynników obniżających lub podwyższających stawkę, przy czym suma obniżek lub podwyżek nie może powodować zmiany stawki podstawowej o więcej niż 30%.

10. W przypadku dokonania przez wspólnotę mieszkaniową ulepszeń, mających wpływ na wysokość czynszu, czynsz ulega podwyższeniu zgodnie z czynnikami określonymi w ust. 8.

II. WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Najemcom o niskich dochodach będzie udzielana pomoc w regulowaniu należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych poprzez system dodatków mieszkaniowych. Jedynie w stosunku do najemców, którzy z uwagi na zbyt dużą powierzchnię lokalu nie kwalifikują się do przyznania dodatku mieszkaniowego Wójt Gminy może na wniosek najemcy, stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

2. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 uzależnione będą od wysokości średniego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego i będą wynosiły:

- dochód poniżej 50% najniższej emerytury - 30% zniżki
- dochód między 50% a 100% najniższej emerytury – 15% zniżki
- dochód powyżej 100% najniższej emerytury – 0% zniżki

Rozdział 5.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy. Zadania związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone są w następujących referatach:

- 1) Referat Inwestycji i Remontów – zadania z zakresu utrzymania technicznego budynków i lokali, remontów i modernizacji, inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, inwentaryzacji lokali, przeglądów okresowych lokali
- 2) Referat Gospodarki Komunalnej – zadania w zakresie ewidencji lokalów, zmian stawek czynszu i opłat, prowadzenia spraw związanych z przydziałem lokali
- 3) Referat Gospodarki Przestrzennej i Rozwoju Gminy – sprzedaż i kupno lokali
- 4) Referat Finansowy – obsługa finansowa i windykacja.

2. Budynki, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe zarządzane są przez licencjonowanych zarządców nieruchomości lub bezpośrednio przez właścicieli, w zakresie części wspólnych budynku.

3. W latach 2019-2024 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gdański.

Rozdział 6.

ZRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gdański finansowane są z dochodów własnych gminy.

2. Źródłami zasilania dochodów własnych gminy związanych z gospodarką mieszkaniową są:

- czynsze za lokale mieszkalne,
- czynsze za lokale użytkowe,
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- środki ze sprzedaży lokali,
- wplaty z tytułu opłat niezależnych od właściciela.

3. Wśród wyżej wymienionych źródeł największe znaczenie mają czynsze za lokale mieszkalne i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i to one powinny zaspokajać potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji i remontów budynków.

4. W roku 2018 należne opłaty z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela (media) wynosiły 480.717,50 zł. Faktyczne (zrealizowane) dochody z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela wyniosły 431.739,71 zł, co stanowi 90 % opłat należnych.

5. Średnia stawka czynszu w roku 2018 wynosiła 3,82 zł za m² pow. użytkowej miesięcznie, przy czym stawka za lokal socjalny wynosiła 1,50 za m², a stawki za lokale mieszkalne wahały się w zależności od standardu lokalu od 3,00 zł do 5,00 zł.

6. W latach 2019-2024 nadal źródłami finansowania wydatków z tytułu mieszkaniowego zasobu gminy będą środki własne, a w nich jako źródło zasilenia przede wszystkim czynsze za lokale mieszkalne.

Rozdział 7. **WYDATKI W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE KOSZTÓW**

Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w budynkach, w których Gmina posiada udział
- 3) zaliczki wpłacane na fundusz remontowy w budynkach, w których gmina ma udział,
- 4) odszkodowania z tytułu niezapewnienia przez gminę lokalu socjalnego zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądu
- 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych
- 6) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych
- 7) koszty rozbiórek budynków
- 8) koszty administracyjne

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE KOSZTÓW

Lp.	Rodzaj wydatku	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty bieżącej eksploatacji	205.000	217.000	205.000	180.000	180.000	180.000
2	Zarząd nieruchomością wspólną	87.000	87.000	90.000	90.000	90.000	90.000
3	Fundusz remontowy wspólnot	24.000	27.000	27.000	28.000	30.000	30.000
4	Koszty remontów budynków i lokali	80.000	140.000	130.000	135.000	140.000	105.000
5	Koszty modernizacji budynków i lokali	40.000	150.000	200.000	200.000	110.000	40.000
6	Koszty inwestycyjne	179.000	160.000	7.000.000	120.000	100.000	80.000
Razem		615.000	781.000	7.652.000	753.000	650.000	525.000

Głównym problemem w racjonalnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.

W roku 2018 na 188 lokali mieszkalnych należących do gminy zaległości dotyczyły 81 lokali (43% zasobu ogółem). Należy jednak zwrócić uwagę że zaległości pow. 3 m-cy dotyczą 40 najemców, czyli jest to około 21% zasobu.

Na zadłużenie najemców wpływają różne czynniki, takie jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich utrata, wzrastające koszty mediów, niewłaściwe postawy najemców wobec problemów płatniczych rodziny a także roszczeniowa postawa wobec państwa.

Rozdział 8.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Gmina Pruszcz Gdański:

- systematycznie dba o istniejący zasób mieszkaniowy, prowadzi działania mające na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali,
- stosuje stawkę czynszu adekwatną do stanu technicznego lokali lub budynków, w których dane lokale się znajdują,
- udziela bonifikat najemcom lokali mieszkalnych w momencie ich wykupu, planowana sprzedaż lokali w latach objętych planem wynosi 9 lokali (wykaz lokali znajduje się w rozdziale 3)
- umożliwia dokonywanie zamian lokali mieszkalnych między najemcami, zgodnie z ich potrzebami i możliwościami finansowymi,
- zmniejsza liczbę wspólnot mieszkaniowych z małym udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w tych budynkach,
- weryfikuje sposób użytkowania lokali poprzez monitorowanie zamieszkiwania najemców w lokalach, sytuacji podnajęcia lub przekazania do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego,
- prowadzi działania windykacyjne i eksmisyjne w stosunku do zadłużonych najemców.
- w przypadku lokali, w których planuje się przeprowadzenie remontu kapitalnego zapewnia lokatorom lokale zamienne stosując w tym celu zwolnione lokale przez dotychczasowych najemców.

WYKAZ LOKALI KOMUNALNYCH GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

stan na dzień 31 grudnia 2018 r.

Lp.	Adres budynku	nr lok	Pow.
			m2
1	Arciszewo, ul. Admiralska 10	1	78,20
2		2	50,56
3		3	56,78
4		4	83,59
5	Arciszewo, ul. Bajkowa 9	-	52,20
6	Będzieszyn I	-	26,60
7	Będzieszyn 1A	1	50,40
8		2	25,20
9		3	24,93
10		4	27,70
11		5	68,40
12	Będzieszyn 1B	1	55,70
13		2	45,20
14		3	33,20
15		4	82,10
16	Cieplewo ul. Długa 13	6	18,78
17	Juszkowo, ul. Raduńska 63	4	19,14
18	Juszkowo, ul. Raduńska 65	1	54,30
19		2	32,60
20		3	32,60
21		4	74,30
22	Juszkowo, ul. Raduńska 67	1	54,30
23		2	32,60
24		3	32,60
25		4	32,60
26	Juszkowo, ul. Raduńska 69	1	54,30
27		2	32,60
28		3	54,30
29	Juszkowo, ul. Sasankowa 7	11	39,00
30	Juszkowo, ul. Sportowa 10	2	40,81
31	Łęgowo, ul. Przemysłowa 17	4	16,92
32		7	23,00
33	Łęgowo ul. Przemysłowa 19	6	36,00

34	Łęgowo ul. Spacerowa 8		59,00
35	Łęgowo ul. Szkolna 1	1	55,80
36		2	32,08
37		5	24,36
38		6	37,92
39	Przejazdowo, ul. Główna 19		46,70
40	Przejazdowo, ul. Długa 9		51,00
41	Przejazdowo, ul. Wierzbowa 9	1	41,54
42	Przejazdowo, ul. Sezonowa 4	1	53,30
43	Rekcin, ul. Ukośna 12	3	37,30
44	Rekcin, ul. Spacerowa 25A	1	51,09
45	Rekcin, ul. Spacerowa 25B	4	53,00
46	Rokitnica, ul. Sadowa 11	1	24,90
47	Rokitnica, ul. Szkolna 2	6	52,10
48		5	37,50
49	Rotmanka, ul. Leśna 3	1	63,19
50		3	6,86
51		5	49,30
52		6	39,00
53		7	25,29
54	Rotmanka, ul. Leśna 12	3	32,70
55		4	30,95
56		5	30,95
57	Rotmanka, ul. Leśna 16	1	54,65
58		2	27,95
59		4	59,60
60	Rusocin, ul. Gdańska 11	4	49,63
61	Rusocin, ul. Gdańska 23	1	34,08
62	Rusocin, ul. Gdańska 26		47,80
63	Rusocin, ul. Gdańska 46	3	57,80
64		10	29,00
65		12	57,80
66	Rusocin, ul. Wiśniowa 3A	1A	34,70
67		2A	34,70
68		3A	45,90
69		4A	34,70
70		5B	54,10
71		6B	34,70
72		7B	45,90
73		8B	54,10

74		9C	53,93
75		10C	34,70
76		11C	45,90
77		12C	54,10
78	Rusocin, ul. Wiśniowa 3B	1	34,70
79		2	34,70
80		3	34,70
81		4	45,90
82		5	54,50
83		7	54,50
84		8	45,90
85		10	34,70
86		11	54,50
87		Straszyn, ul. Dworcowa 3	17A
88	17B		34,50
89	Straszyn, ul. Dworcowa 35	1A	37,09
90		1B	24,96
91		5A	37,09
92		5B	24,96
93	Straszyn, ul. Dworcowa 37	3	43,09
94	Straszyn, ul. Dworcowa 41	4	48,88
95	Straszyn, ul. Dworcowa 43	A8	34,32
96	Straszyn, ul. Poziomkowa 2	6	47,50
97		1	60,75
98		2	60,75
99		4	40,50
100		5	31,00
101	Straszyn, ul. Jana Pawła II 3	1	22,45
102		2	36,38
103		7	37,09
104		4	22,27
105		5	22,65
106		6	23,02
107		3	22,27
108	Straszyn, ul. Raduńska 2	3	47,91
109	Straszyn, ul. Spacerowa 5	1	74,55
110		2	36,60
111		3	32,30
112		4	38,59
113		5	40,29

114	Straszyn, ul. Spacerowa 7	1	53,30
115		2	54,73
116		3	42,50
117		4	40,30
118	Straszyn, ul. Spacerowa 13	101	25,78
119		102	22,31
120		104	40,87
121		105	35,25
122		201	32,13
123		202	36,30
124		203	16,42
125		204	29,79
126		205	15,01
127		206	16,99
128		207	16,17
129		208	32,31
130		209	18,29
131		210	10,62
132		211	11,60
133		212	12,53
134		213	12,49
135		214	11,90
136		215	11,50
137		216	12,91
138		217	12,04
139		301	50,56
140		302	16,79
141		303	15,94
142		304	15,28
143		305	15,82
144		306	15,16
145		307	17,74
146		308	15,99
147		309	29,38
148		310	15,20
149		311	32,16
150		312	14,24
151		312A	14,24
152	313	37,01	
153	Straszyn, ul. Spacerowa 24	1	61,85

154		2	13,39
155		3	54,29
156		4	34,48
157		5	25,15
158		6	21,57
159		7	48,38
160	Straszyn, ul. Spacerowa 30	1	60,90
161		2	61,50
162		3	30,30
163		4	30,30
164		5	44,80
165		6	60,70
166		7	61,20
167		8	30,20
168		9	30,40
169		10	44,30
170		11	53,60
171		12	54,30
172		13	54,90
173		14	40,10
174	Straszyn, ul. Starogardzka 30	1	25,37
175		2	46,73
176		3	56,92
177	Straszyn, ul. Starogardzka 58		55,48
178	Wiślinka, ul. Poczтова 3	5	43,84
179	Wiślinka, ul. Polna 8		32,80
180	Wiślinka, ul. Szkolna 10	1	50,74
181		2	48,00
182		3	51,99
183		4	44,13
184	Wiślinka, ul. Szkolna 43	2	74,91
185		6	21,14
186		5	71,71
187	Wojanowo, ul. Parkowa 13	3	45,90
188	Wojanowo, ul. Nad Potokiem 5	1	29,90

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Program ten powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Przedstawiony projekt uchwały obejmuje powyższe zagadnienia, stąd zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie jak w projekcie.

SPORZĄDZIŁ:

WNIOSEKODAWCA:

**KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI KOMUNALNEJ**

Katarzyna Kwiatek
Katarzyna Kwiatek

WÓJT

Magdalena Kołodziejczak
Magdalena Kołodziejczak