**Uchwała Nr ....................
Rady Gminy Starogard Gdański**

z dnia .................... 2018 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański w latach 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. 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 ( Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.**Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański na lata 2018 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**Traci moc uchwała NR XXV/298/2012 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański w latach 2013 – 2017

**§ 3.**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

**§ 4.**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Gminy**Jacek Olszewski** |

Załącznik do uchwały Nr ....................
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia....................2018 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański na lata 2018-2022**

**Rozdział 1.**
**Wielkość i stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Starogard Gdański obejmuje:

a) lokale komunalne

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp** | **Miejscowość i****adres** | **Stan techniczny** | **Wyposażenie** | **Budynki mieszkalne** | **Budynki gospodarcze** |
| **kanaliza** | **Co** | **WC** | **Powierzchnia użytkowa budynku** | **Ilość lokali mieszk.** | **Pow. użyt. pom gosp.** | **Ilość pom. gosp.** |
| 1. | Sucumin 81 | dobry | Nie | Nie | Tak | 54,96 | 1 | 9,86 | 1 |
| 2. | Kokoszkowy | dobry | Tak | Tak | Tak | 148,80 | 2 | 16,90 | 1 |
| 3. | Barchnowy | dobry | Tak | Nie | Tak | 70,90 | 1 | 70,80 | 1 |
| 4. | Sumin | średni | Nie | Nie | Tak | 100,82 | 3 | 17,10 | 3 |
| 5. | Lipinki Szl. | średni | Tak | Nie | Tak | 108,48 | 2 | 31,70 | 2 |
| 6. | Ciecholewy | Średni | Nie | Nie | Tak | 48,80 | 1 | 0 | 0 |
| 7. | Kolincz 59 | dobry | Tak | Nie | Tak | 59,40 | 1 | 57,50 | 1 |
| 8. | Kolincz 57 | dobry | Tak | Nie | Tak | 58,80 | 2 | 8,41 | 1 |
| 9. | Jabłowo ul. Nad Jeziorem 1 | dobry | Tak | Tak | Tak | 83,00 | 2 | 27,60 | 2 |
| 10. | Jabłowo ul. Nad Jeziorem 4 | dobry | Tak | Nie | Tak | 42,76 | 1 | 0 | 0 |
| 11. | Jabłowo ul. Nad Jeziorem 6 | średni | Tak | Nie | Tak | 66,40 | 1 | 20,00 | 1 |
| 12. | Jabłowo ul. Osiedlowa 5 | dobry | Tak | Nie | Tak | 36,19 | 1 | 17,0 | 1 |
| 13. | Jabłowo ul. Osiedlowa 2 | dobry | Tak | Nie | Tak | 59,34 | 1 | 17,0 | 1 |
| 14. | Jabłowo ul. Szkolna 4 | dobry | Tak | Nie | Tak | 64,24 | 1 | 26,23 | 1 |
| 15. | Nowa Wieś ul. Rzeczna 6 | średni | Tak | Nie | Tak | 38,60 | 1 | 20,00 | 1 |
| 16. | Nowa Wieś ul. Rzeczna 14 | Średni | Tak | nie | Tak | 54,00 | 1 | 18,00 | 1 |
| 17. | Nowa Wieś ul. Rzeczna 26/3 | Średni | Tak | Nie | Tak | 44,50 | 1 | 0 | 0 |
| 18. | Nowa Wieś ul. Rzeczna 28/2 | Średni | Tak | Nie | Tak | 53,30 | 1 | 12,00 | 1 |
| 19. | Nowa Wieś ul. Rzeczna 31/2 | Średni | Tak | Nie | Tak | 37,00 | 1 | 18,00 | 1 |
| 20. | Zduny 26 | Średni | Tak | Nie | Tak | 162,70 | 4 | 16,15 | 1 |
| 21. | Krąg 44 | Dobry | Nie | Nie | Tak | 189,00 | 3 | 0 | 0 |
| 22. | Koteże ul. Wróblewskiego 5/1 | Dobry | Tak | Tak | Tak | 45,90 | 1 | 23,25 | 1 |
| 23. | Linowiec 21 | Dobry | Nie | Nie | Tak | 159,50 | 2 | 0 | 0 |
| 24. | Sumin 25 | średni | Nie | Nie | Tak | 88,88 | 1 | 5,7 | 1 |
|  | **RAZEM** | **1.876,27** | **36** | **433,20** | **23** |

b) lokale socjalne

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp** | **Miejscowość i****adres** | **Stan techniczny** | **Wyposażenie** | **Budynki mieszkalne** | **Budynki gospodarcze** |
| **kanaliza** | **Co** | **WC** | **Powierzchnia użytkowa budynku** | **Ilość lokali mieszk.** | **Pow. użyt. pom gosp.** | **Ilość pom. gosp.** |
| 1. | Linowiec 22a | dobry | Nie | Nie | Tak | 184,85 | 5 | 59,53 | 5 |
| 2. | Jabłowo ul. Osiedlowa 1a | dobry | Tak | Nie | Tak | 283,58 | 8 | 64,00 | 8 |
| 3. | Sumin  | średni | Nie | Nie | Tak | 88,88 | 2 | 11,40 | 2 |
| 4. | Klonówka | dobry | Nie | Nie | Tak | 81,50 | 1 | 0 | 0 |
| 5. | Barchnowy | dobry | Tak | Nie | Tak | 330,94 | 8 | 64,00 | 8 |
|  | **RAZEM** | **948,85** | **24** | **198,93** | **23** |

2. Lokale wymienione w powyższym punkcie znajdują się w 28 budynkach stanowiących własność Gminy Starogard Gdański.

3. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego wpływ będą miały:

a) na jego zmniejszanie się:

- sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,

- rozbiórki budynku na podstawie właściwego orzeczenia

b) na jego zwiększanie się:

- adaptacja pozyskanych lokali na lokale mieszkalne,

- przejęcie lokali lub budynków od innych jednostek,

- budowanie nowych lokali socjalnych

4. Dobra sytuacja przedstawia się w budynkach socjalnych, gdyż 16 lokali powstało na przestrzeni ostatnich 10 lat i standardem przewyższają większość budynków, które mają status budynków komunalnych.

5. Konieczne będzie podjęcie działań do w celu pozyskania nowych lokali socjalnych, gdyż zapotrzebowanie na tego typu lokale stale wzrasta.

**Rozdział 2.**
**Potrzeby remontowe i modernizacyjne wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali oraz plan remontów na lata 2018-2022**

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,

b) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

a) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych

b) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców

c) niezbędne remonty w lokalach najętych przez najemców.

3. Zobowiązuje się Gminny Zakład Usług Komunalnych w Jabłowie do prowadzenia remontów i modernizacji w kolejności, uwzględniając:

a) konieczność usuwania awarii i wykonanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia,

b) wykonywanie remontów i modernizacji w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym,

c) prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji, aż do całkowitego wykorzystania środków przeznaczonych na ten cel.

4. Zobowiązuje się Gminny Zakład Usług Komunalnych do corocznego sporządzania planowanych remontów oraz sprawozdania z ich wykonania.

5. Kapitalne remonty budynków i lokali mieszkalnych ( inwestycje ) przeprowadza Wójt Gminy w ramach posiadanych środków ze sprzedaży mienia mieszkaniowego. Środki te można łączyć z kilku lat, jeżeli planowany remont przewyższa środki zgromadzone na ten cel w jednym roku.

6. Uchwala się przyjęcie następujących ustaleń dotyczących obowiązków najemcy i wynajmującego:

a) zakres prac, który najemca lokalu jest zobowiązany wykonać na własny koszt:

¾naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek

¾ceramicznych, szklanych i innych w kuchni oraz w pomieszczeniach sanitarnych,

¾naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym obustronne ich malowanie,

¾naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

¾naprawa, konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej ( gazowych, elektrycznych i węglowych ), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

¾naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,

¾naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało zainstalowane na koszt wynajmującego także jego wymiana,

¾naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych,

¾usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzające go osoby,

¾naprawa i konserwacja wraz z wymianą zaworów termostatycznych grzejników.

b) wynajmującego obciążają koszty:

¾utrzymania w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,

¾dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, w szczególności: napraw, wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych ( bez urządzeń odbiorczych ), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejnikow ( z wyłączeniem zaworów ),

¾wymian pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzki, tynków jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

7. Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2018 - 2022 przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Miejscowość/adres** | **Rodzaj remontu** | **Przewidywany termin**  | **Przewidywany koszt** |
|  |  |
| 1. | Krąg 44 a | Wymiana stolarki część | 2018 | 6.000,00 |
| 2. | Nowa Wieśul. Rzeczna 14 | Remont dachu, opierzeń, rynien, kominów | 2018 | 6.000,00 |
| 3. | Sumin 25/5 | Remont lokalu mieszkalnego z dostosowaniem do zamieszkania – brak kanalizacji, bark WC, brak łazienki, brak kuchni | 2018 | 25.000,00 |
| 4. | Zduny 26 | Remont klatki schodowej( wymiana instalacji eltr., malowanie) | 2018 | 3.000,00 |
| 5. | Jabłowo ul. Nad Jeziorem 6 | Wymiana stolarki – okna, drzwi część | 2018 | 6.000,00 |
| 6. | Nowa Wieśul. Rzeczna 28 | Remont dachu, opierzeń, rynien, kominów | 2019 | 6.000,00 |
| 7. | Nowa Wieśul. Rzeczna 26 | Remont dachu, opierzeń, rynien, kominów | 2019 | 5.000,00 |
| 8. | Nowa Wieśul. Rzeczna 31/2 | Remont dachu, kominu | 2019 | 10.000,00 |
| 9. | Linowiec 21 | Wymiana przyłącza wody do budynku | 2019 | 3.000,00 |
| 10. | Nowa Wieśul. Rzeczna 6 | Remont dachu i kominów, remont klatki schodowej ( malowanie, wymiana instalacji elektr.) | 2020 | 6.000,00 |
| 11. | Zduny 26 | Wymiana stolarki: drzwi, okna część | 2020 | 6.000,00 |
| 12. | Klonówkaul. Kościelna 1 | Wymian stolarki okna, drzwi część | 2021 | 5.000,00 |
| 13. | Linowiec 22a | Remont dachu | 2022 | 30.000,00 |

8. Zestawienie planowanych prac inwestycyjnych w latach 2018 - 2022 przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Miejscowość/adres** | **Rodzaj inwestycji** | **Przewidywany termin**  | **Przewidywany koszt** |
|  |  |
| 1. | Linowiec 21 | Remont dachu, kominów,  | 2019 | 50.000,00 |
| 2. | Sumin 25 | Remont dachu, kominów | 2019 | 60.000,00 |
| 3. | Sumin | Budowa budynku socjalnego wielorodzinnego obok budynku nr 25 na działce nr 37/4 | 2020 | 700.000,00 |
| 4. | Krąg 44a | Wymiana dachu na budynku mieszkalnym, przedszkolu i świetlicy | 2021 | 100.000,00 |

**Rozdział 3.**
**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022**

1. Lokale mieszkalne zasobu Gminy Starogard Gdański mogą być sprzedawane najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony na ich wniosek.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

1. Szczegółowe zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Starogard Gdański określa Uchwała Nr XXXVI/234/98 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 4 lutego 1998 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz ustalenia ceny sprzedaży, warunków i terminów zapłaty.

3. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022 wg poniższego zestawienia:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Liczba lokali | 2 | 2 | 3 | 3 | 2 |

**Rozdział 4.**
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu**

2. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Starogard Gdański w drodze zarządzenia.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

a) wynajem na ogólnych zasadach stosownie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

b) wynajem lokali socjalnych.

4. Stawka bazowa czynszów od roku 2019 wynosić będzie 5,92 zł/m2. Odrębną kategorię zajmują lokale socjalne gdzie stawka wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Starogard Gdański.

5. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową reguluję Uchwała Nr XXXIX/320/2001 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie określania zasad polityki czynszowej.

**Rozdział 5.**
**Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starogard Gdański**

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy gospodaruje Wójt Gminy Starogard Gdański.

2. Zarząd i administrację lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Gminny Zakład Usług Komunalnych z siedzibą w Jabłowie.

3. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji o dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania ich w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

4. Zarządzający zobowiązany jest do działania zgodnie z przepisami prawa w zakresie administrowania i wynajmu mieszkań.

5. Do wyłącznej właściwości Wójta należy dysponowanie wolnymi lokalami oraz zbywanie nieruchomości. W tym zakresie w imieniu Wójta wykonywanie czynności powierza się Wydziałowi Planowania Przestrzennego i Nieruchomości Gminy Starogard Gdański.

**Rozdział 6.**
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Starogard Gdański są:

a) podstawowe - budżet gminy, w tym:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,

- wpływy z czynszów za pomieszczenia gospodarcze

- wpływy ze sprzedaży majątku

b) dodatkowe – źródła zewnętrzne tj. dotacje, dofinansowania, dopłaty.

**Rozdział 7.**
**Wysokość wydatków w kolejnych latach**

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty remontów oraz koszty bieżące eksploatacji, do których zlicza się:

a) koszty prowadzonego zarządu i administracji przez Gminny Zakład Usług Komunalnych w Jabłowie,

b) usługi kominiarskie,

c) energia elektryczna w pomieszczeniach wspólnych,

d) ubezpieczenia budynków.

2. Podział wydatków na koszty eksploatacyjne i koszty remontów na lata 2018 – 2022 przedstawia się następująco:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj wydatków** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
| KOSZTY EKSPLOATACJI I SPRAWOWANIA ZARZĄDU | 189.507,00 | 194.624,00 | 199.879,00 | 205.276,00 | 210.818,00 |
| KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI | 34.960,00 | 35.904,00 | 36.873,00 | 37.869,00 | 38.891,00 |
| RAZEM KOSZTY | 224.467,00 | 230.528,00 | 236.752,00 | 243.145,00 | 249.709,00 |

**Rozdział 7.**
**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

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

a) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,

b) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,

c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,

d) wypowiadania umów z innych przyczyn niż zostały określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. Wytoczenie powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku,

e) umożliwiania zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych, mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników,

f) przeznaczania w drodze adaptacji na mieszkania lokali i budynków stanowiących własność gminy,

g) angażowania mieszkańców we właściwe utrzymania porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach,

h) wspierania najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych ( remonty itp. ),

i) zapewnienie mieszkań zamiennych dla najemców lokali przeznaczonych do remontu, zmiany sposobu użytkowania lub sprzedaży,

j) dążenie do likwidacji mieszkań w budynkach szkól z powodu konieczności przeznaczania ich na potrzeby szkolne przy jednoczesnym zapewnieniu obecnym lokatorom innego mieszkania z zasobu gminnego.