

**Uchwała Nr XLV/307/2020  
Rady Gminy Kosakowo  
z dnia 10 grudnia 2020 roku**

**w sprawie:** przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kosakowo na lata 2021 – 2025.

*Na podstawie art.18 ust.15 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2020 poz. 611)*

**Rada Gminy Kosakowo  
uchwala co następuje:**

**§ 1.**

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kosakowo na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

**§ 3.**

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

## UZASADNIENIE

Stosownie do zapisów art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 1990 roku o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy m.in. gminnego budownictwa mieszkaniowego. Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2020 poz. 611), rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do art. 21 ust. 2 ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Ustawa przewiduje katalog elementów kształtujących treść wieloletniego programu.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje — rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez podjęcie działań w celu utrzymania budynków w należytym stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

## ROZDZIAŁ I

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Kosakowo tworzą lokale gminne stanowiące własność gminy.
2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego określa Tabela nr 1 :

<b>l.p.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Liczba lokali</b>
1	Pogórze, ul. Słowackiego 1	30
2	Kazimierz, ul. Majowa 21	1
3	Dębogórze Wybudowanie, ul. Długa 16	1
4	Dębogórze Wybudowanie, ul. Piaskowa 20	1

3. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025 określa Tabela nr 2:

	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali ogółem	33	32/33	32/33	32	32
Lokale socjalne	31	31	31	31	31
Lokale mieszkalne	2	1/2	1/2	1	1

4. Prognozowaną powierzchnię lokali określa Tabela nr 3:

	2021	2022	2023	2024	2025
Pow. lokali ogółem	1150,64 m <sup>2</sup>	1150,64 m <sup>2</sup> /997,64 m <sup>2</sup>	1150,64 m <sup>2</sup> /997,64 m <sup>2</sup>	997,64 m <sup>2</sup>	997,64 m <sup>2</sup>
Pow. lokali socjalnych	891,64 m <sup>2</sup>	891,64 m <sup>2</sup>	891,64 m <sup>2</sup>	891,64 m <sup>2</sup>	891,64 m <sup>2</sup>
Pow. lokali mieszkalnych	259,00 m <sup>2</sup>	106,00 m <sup>2</sup> /259,00 m <sup>2</sup>	106,00 m <sup>2</sup> /259,00 m <sup>2</sup>	106,00 m <sup>2</sup>	106,00 m <sup>2</sup>

5. Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy Kosakowo przyłączone są do kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej wraz z ciepłą wodą, gazowej, wyposażone w centralne ogrzewanie, łazienkę.

## Rozdział II

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

Po ukończeniu w 2011 r. budowy budynku socjalnego przy ul. Słowackiego 1 zasób mieszkaniowy Gminy Kosakowo jest zadowalający. Stan techniczny budynków jest dobry. W związku z powyższym nie przewiduje się remontów generalnych ani modernizacji nowopowstałego budynku socjalnego, jak i lokalu przy ul. Majowej 21 w Kazimierzu, który przeszedł generalny remont w 2007 roku. Budynek socjalny w Pogórze wymaga doraźnych napraw i konserwacji m.in. wymiany

kotłów gazowych. Najemcy są zobowiązani do sprawowania dozoru nad nieruchomością między innymi poprzez utrzymanie obiektów stanowiących przedmiot użyczenia w należyłym stanie technicznym, do wykonywania bieżących konserwacji i napraw jak również do utrzymania czystości a także do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony mienia.

Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Obecnie lokale socjalne przyznawane są na bieżąco osobom spełniającym warunki.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach.**

Pomiędzy 2021-2023 r. planuje się sprzedaż nieruchomości gruntowej przy ul. Piaskowej 20 w Dębogórzcu-Wybudowaniu. Na działce znajduje się budynek stanowiący w mieszkaniowym zasobie gminy Kosakowo lokal mieszkalny. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym i nadaje się do rozbiórki.

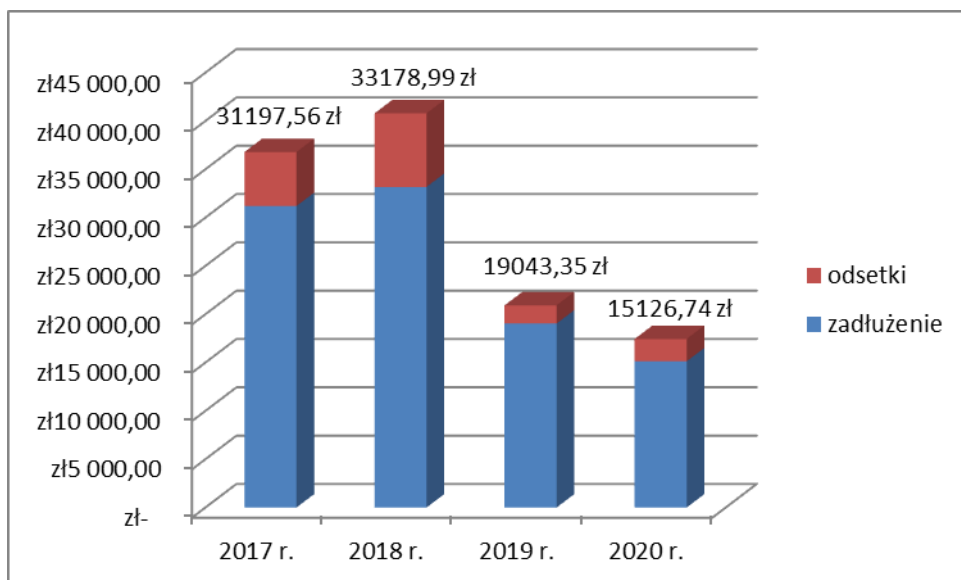
### **Rozdział IV**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy Kosakowo winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. czynsze powinny być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów.
2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela, opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
5. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kosakowo za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala wójt w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
6. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu ze względu na czynniki podane w tabeli:

<b>Czynniki obniżające stawkę czynszu</b>	<b>obniżka w stosunku do stawki bazowej</b>
lokal znajduje się w budynku wybudowanym przed 2010 rokiem	40%
lokal znajduje się w budynku użyteczności publicznej	40%

7. Nie przewiduje się uwzględniania innych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w szczególności:
  - a) położenia budynku;
  - b) położenia lokalu w budynku;
  - c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
  - d) ogólnego stanu technicznego budynku.
8. Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu na terenie Gminy Kosakowo na dzień 10 listopada 2020 r. wyniosło 17.441,29 zł. Wysokość zaległości w latach 2017-2020 prezentuje poniższy wykres:



9. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:
- procedury windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
  - kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;

## Rozdział V

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali wykonywane jest przez zarządcę nieruchomości komunalnych – Referat Eksploatacji Nieruchomości i Zamówień Publicznych. Dopuszcza się możliwość zarządzania przez licencjonowanego zarządcę posiadającego licencję zawodową w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz inne obowiązujące przepisy.

## Rozdział VI

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą przede wszystkim czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych, co jest zgodne z założeniem samofinansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłat za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów, utrzymania zieleni, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty. Stąd tak ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Windykacja będzie prowadzona na bieżąco przez Wójta Gminy Kosakowo. Egzekwowanie należności czynszowych musi być powiązane ze stosowaniem systemu dodatków mieszkaniowych oraz rozkładaniem zaległości na raty, odraczaniem spłaty czy nawet, w wyjątkowych sytuacjach, wprowadzeniem możliwości wykonywania prac społecznie użytecznych za umorzenie czynszu.

Wydatki gminy związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych winny być finansowane z wpływów z czynszów za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy. Wpływy z czynszów w latach 2021-2025 przekraczać powinny wydatki na utrzymanie nieruchomości. Wydatki zgodnie z założeniami będą rosły w kolejnych latach, z tego też powodu celowym się wydaje utworzenie funduszu remontowego lub funduszu amortyzacyjnego, na pokrycie wydatków na niezbędne remonty w perspektywie kilku-kilkunastu lat.

Zadłużenie lokali jest znacznym problemem, choć w ostatnich latach spadła kwota zaległości. Na wniosek najemcy, w uzasadnionych przypadkach, zaległości mogą być rozłożone na raty. W przypadkach, gdy istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż najemca nie uiszczy zaległości, Wójt Gminy Kosakowo występuje do sądu o wydanie tytułu egzekucyjnego. W ostatecznych przypadkach Wójt występuje do sądu o wydanie orzeczenia o eksmisji. Niestety obecnie Gmina Kosakowo nie dysponuje lokalami zastępczymi o obniżonym standardzie, do których mogłoby nastąpić wykwaterowanie zadłużonych najemców. Pozyskanie takich lokali jest warunkiem prowadzenia skutecznej polityki czynszowej.

Celem ograniczenia zadłużenia najemców lokali socjalnych, Wójt Gminy wprowadzi program ułatwiania spłaty zadłużenia za czynsz w lokalach gminnych, osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej.

## **Rozdział VII**

### **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**

Przewiduje się, że w okresie 2021-2025 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów będą przedstawiać się następująco:

<b>Rodzaj wydatków</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	28 000,00 zł	29 000,00 zł	30 000,00 zł	31 000,00 zł	32 000,00 zł
Koszty remontów i modernizacji	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł
<b>ogółem:</b>	<b>58.000,00 zł</b>	<b>59.000,00 zł</b>	<b>60.000,00 zł</b>	<b>61.000,00 zł</b>	<b>62.000,00 zł</b>

W skład zasobu mieszkaniowego gminy Kosakowo wchodzi wyłączenie nieruchomości stanowiącej jej własność, w związku z czym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

## **Rozdział VIII**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Mieszkaniowy zasób Gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w ciężkiej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Cały zasób mieszkaniowy Gminy Kosakowo, z wyjątkiem dwóch lokali, stanowią lokale w budynku wybudowanym po 2010 roku lub generalnie wyremontowane. W związku z powyższym nie ma potrzeby przeprowadzenia generalnych remontów w okresie obowiązywania niniejszego planu, z wyjątkiem doraźnych napraw. Aby należycie wykorzystywać zasób mieszkaniowy, należy utrzymywać rezerwę mieszkaniową złożoną z kilku mieszkań, przeznaczonych na realizację wyroków sądów przyznających lokal socjalny oraz dla osób dotkniętych zdarzeniami losowymi np. pożarem mieszkania. Natomiast racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegać powinna na utrzymaniu zadowalającego stanu technicznego budynków, osiągnięcia ściągłości czynszów na wysokim poziomie, a także utworzenie funduszu remontowego na pokrycie kosztów modernizacji budynku. Konieczność poniesienia wydatków remontowych będzie wzrastać stopniowo z okresem użytkowania budynku przez najemców.