

Uchwała Nr XIII/80/2011

**RADY MIEJSKIEJ W GNIEWKOWIE**

z dnia 30 listopada 2011

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewkowo na lata 2012-2016**

Na podstawie art.40 ust.1 pkt.4, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001 roku Nr 142, poz.1591, z 2002 r. nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004r Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218, z 2008r.Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675, Dz.U. z 2011 Nr 21 poz.113, Nr 217, poz.1281) oraz art.21 ust.1 pkt.1 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r Nr 31, poz.266, Dz.U. z 2006Nr 86, poz.602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193 i Nr 249, poz.1833, Dz.U z 2007 r Nr 173,poz.1218, Dz.U. z 2010 r Nr 3, poz.13, Dz.U. z 2011r Nr 224, poz.1342 ) uchwała co następuje:

§ 1.Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewkowo na lata 2012-2016.

§ 2.Traci moc uchwała Nr X/67/2011 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 31 sierpnia 2011r, w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewkowo na lata 2012-2016.

§ 3.Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gniewkowa.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*mgr Janusz Kozłowski*

okres	2012	2013	2014	2015	2016
liczba lokali mieszkalnych	344	334	325	316	307
liczba mieszkań	34	34	34	34	34
populacja					

Załącznik do uchwały Nr  
XIII/80/2011  
Rady Miejskiej w Gniewkowie  
z dnia 30 listopada 2011

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016

### I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Gniewkowa:

1. Mieszkaniowy zasób gminy Gniewkowo przedstawia się następująco:

- 27 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 181 lokali mieszkalnych,
- 2 budynki socjalne, w których znajdują się 34 lokale socjalne,
- 163 lokale mieszkalnych znajdujących się w 33 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Stan techniczny budynków i mieszkań jest pochodną ich struktur wiekowych i przedstawia się następująco:

- 10 budynków mieszkalnych z uwagi na stopień zużycia jest w złym stanie technicznym,
- 17 budynków mieszkalnych jest w dobrym stanie technicznym,
- 2 budynki socjalne nowo wybudowane są w bardzo stanie technicznym,
- 163 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnot są w dobrym stanie technicznym.

3. Wyposażenie techniczne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy:

Rodzaj urządzenia lub instalacji	ilość budynków
1. Centralne ogrzewanie	4
2. wodociąg i kanalizacja	42
3. gaz płynny	0
4. ciepła woda	0

4. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba lokali mieszkalnych	344	334	325	313	303
Liczba lokali socjalnych	34	34	34	34	34

Prognoza wskazuje na zmniejszanie się istniejącego zasobu. Wynika to z zainteresowania wykupem mieszkań przez dotychczasowych najemców.

## II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali i budynków:

Gminne zasoby mieszkaniowe to w większości stara substancja wymagająca dużych nakładów na remonty o modernizację. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, stolarki okiennej i drzwiowej.

W ciągu najbliższych 5 lat planuje się wykonać następujące prace remontowe:

Rok	ilość budynków	remonty- rodzaje prac	adres budynku
2012	3	roboty dekarские	Ul.Kilińskiego 10, ul.Kilińskiego 50, Ul.Rynek 6,
	1	roboty kanalizacyjne	ul.Paderewskiego 10
2013	1	remont kapitalny (prace murarskie, izolacyjne, kanalizacyjne, dekarские)	Ul.Sobieskiego 21
2014	1	remont kapitalny (prace murarskie, izolacyjne, kanalizacyjne)	Ul.Rynek 6
2015	1	prace dekarские	Ul.Inowroclawska 2
2016	2	prace dekarские	Ul.Kościelna 6, ul.Wałowa 1
	2	ocieplenie elewacji	Ul. Kościelna 6, ul.Wałowa 1

Ponadto przewiduje się wykonywanie bieżących napraw i konserwacji budynków gminnego zasobu, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków.

## III Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

- 1.Przewiduje się kontynuację sprzedaży przez Gminę lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom na dogodnych warunkach, z wysoką bonifikatą.
- 2.Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu jak też na wniosek najemcy, po pozytywnym zaopiniowaniu przez administratora oraz spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

3. Przewiduje się następującą ilość sprzedanych lokali:

2012 - 10 lokali,

2013 - 9 lokali,

2014 - 12 lokali,

2015 - 10 lokali,

2016 - 10 lokali.

#### IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Przepisy uchwały stosuje się do mieszkaniowego zasobu gminy a także lokali pozostających w posiadaniu samoistnym.
2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Gniewkowo na zadowalającym poziomie technicznym.
3. Stawki czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Gniewkowa w drodze zarządzenia. Przy wykonywaniu tego prawa Burmistrz zobowiązany jest kierować się zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawie o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie nieruchomości.
5. Stawka czynszu za zajmowane pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art.1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U.Nr 43, poz.196 ze zmianami) nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie.
6. Ustalona stawka czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu podlega obniżeniu.
7. Ustala się czynnik obniżający stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
1.	lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki	10%
2.	lokal bez łazienki w mieszkaniu	10%
3.	lokal bez gazu przewodowego	10%
4.	lokal bez centralnego ogrzewania	10%
5.	lokal bez ubikacji w obrębie mieszkania	10%
6.	lokal z ciemną kuchnią	5%
7.	lokal bez wody i kanalizacji w mieszkaniu	20%

8.	lokal bez dostępu do kuchni w obrębie mieszkania	15%
9.	lokal, w którym są nie ocieplone szczyty budynku	15%

Łączna suma obniżek nie może być wyższa niż 50 %

8. Czynsz najmu lokalu można obniżyć tylko w tych przypadkach , gdy wysokość stawki czynszu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą bądź wyższą od 3 % kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia.
9. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Gniewkowa po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.
10. Czynsz może zostać obniżony:
- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
    - a) nie więcej niż o 30 %, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
    - b) nie więcej niż o 20 % , gdy średni miesięczny dochód przekracza 50 % a nie przekracza 60 % najniższej emerytury,
    - c) nie więcej niż o 15 %, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60 % a nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
  - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
    - a) nie więcej niż o 30 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30 % najniższej emerytury,
    - b) nie więcej niż 20 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30 % a nie przekracza 40 % najniższej emerytury,
    - c) nie więcej niż o 15 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40 % a nie przekracza 50 % najniższej emerytury.
11. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.
12. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymuje się niski dochód w gospodarstwie domowym, można udzielić obniżki na kolejne 12 miesięcy.
13. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regulowane opłacanie 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**

1. Zarząd i administrowanie lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy wykonuje Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Spółka z.o.o. w Gniewkowie. Zarząd i administrowanie lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów prawa w tym uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Gniewkowo.
2. Zarządzanie lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem w zdatności do użytkowania na cele mieszkaniowe, z tym samym utrzymywania w sprawności technicznej wszystkich instalacji i ich elementów konstrukcyjnych.
3. Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych może być prowadzone w następujący sposób:
  - wspólnota powierzy zarząd wybranemu zarządcy,
  - wspólnota będzie sama prowadziła zarząd.
4. W latach 2012-2016 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy Gniewkowo.

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 będą:
  - wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,
  - wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
  - wpływy z dzierżawy gruntów gminnych administrowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Spółka z.o.o. w Gniewkowie,
  - dotacje celowe z budżetu gminy,
  - pozyskiwanych środków pozabudżetowych.

## **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Wysokość wydatków na poszczególne rodzaje kosztów.

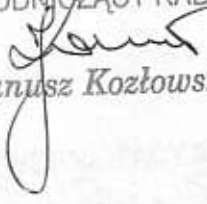
rodzaj kosztu	wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
	2012	2013	2014	2015	2016
koszty zarządu	25	25	24	24	23
koszty eksploatacji	50	50	48	45	45
koszty remontów i modernizacji	25	25	28	31	32

**VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy, podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- rozwaju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczanie terenów stanowiących własność gminy,
- mieszkaniowy zasób gminy może zwiększyć się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu od przedsiębiorstw, agencji i innych instytucji,
- w miarę możliwości podejmowane będą przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych z udziałem pozyskiwanych dotacji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
mgr Janusz Kozłowski

## Uzasadnienie

Zgodnie z pismem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 20.09.2011r wcześniej podjęta uchwała NR X/67/2011 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewkowo na lata 2012-2016 nie uwzględniała wszystkich punktów, z których powinien składać się taki program, w szczególności nie zawierał prognozy sprzedaży lokali w poszczególnych latach 2012-2016.

Obecna uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewkowo na lata 2012-2016 została poprawiona i zawiera brakujące wcześniej materiały.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Janusz Kozłowski*  
mgr Janusz Kozłowski