

**UCHWAŁA NR XXXI/152/2016
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWKOWIE**

z dnia 30 listopada 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewkowo na lata
2017-2021**

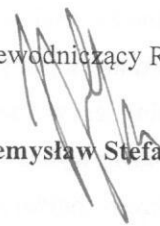
Na podstawie art.40 ust.1 pkt.4, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 roku poz.446, poz.1579) oraz art.21 ust.1 pkt1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r poz.1610) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewkowo na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym z załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gniewkowa.

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

Przewodniczący Rady


Przemysław Stefański

Załącznik do Uchwały Nr XXXI/152/2016

Rady Miejskiej w Gniewkowie

z dnia 30 listopada 2016 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2017-2021**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gniewkowo

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią mieszkania znajdujące się w budynkach gminnego zasobu oraz znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Gniewkowo przedstawia się następująco:

- a) 22 budynki mieszkalne, w których znajduje się 175 lokali mieszkalnych,
- b) 2 budynki socjalne, w których znajdują się 34 lokale socjalne,
- c) 148 lokali mieszkalnych znajdujących się w 38 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

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

- a) 4 budynki mieszkalne z uwagi na stopień zużycia są w złym stanie technicznym,
- b) 17 budynków mieszkalnych jest w stanie technicznym średnim,
- c) 1 budynek mieszkalny jest w stanie technicznym dobrym,
- d) 2 budynki socjalne nowo wybudowane są w dobrym stanie technicznym,
- e) 148 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot są w dobrym stanie technicznym.

4. Stan techniczny budynków w latach 2017-2021 z uwagi na wiek może ulec pogorszeniu.

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

Rodzaj urządzenia lub instalacji	ilość budynków
1. Centralne ogrzewanie	4
2. Wodociąg	24
3. Kanalizacja	16
4. Gaz płynny	0
5. Ciepła woda	0

6. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych	323	319	315	311	307
Liczba lokali socjalnych	34	34	34	34	34

7. Prognoza wskazuje na zmniejszanie się istniejącego zasobu. Wynika to z zainteresowania wykupem mieszkań przez dotychczasowych najemców. Na lata obowiązywania wieloletniego programu planuje się sprzedaż 4 mieszkań rocznie.

Rozdział 2.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali i budynków

§ 2.1 Gminne zasoby mieszkaniowe to w większości stara substancja wymagająca dużych nakładów na remonty i modernizację. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy rynien i rur spustowych.

2. W ciągu najbliższych 5 lat planuje się wykonać następujące prace remontowe i modernizacyjne:

Rok	Rodzaj robót	Ilość budynków	Adresy
2017	-wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8	Parkowa 22 Pająkowskiego 8 Rynek 13 Kilińskiego 19 Zamkowa 3 Sobieskiego 16 Sobieskiego 9 Gąski 35
	- roboty dekarские	3	Markowo 1(budynek nad kotłownią i przy świetlicy) Rynek 18 Lipie 1A
	- roboty wykończeniowe wewnętrzne i zewnętrzne	4	Sobieskiego 21 Kilińskiego 51 Sobieskiego 11 Dworcowa 14
	- roboty izolacyjne	3	Sobieskiego 21 Kijewo 47 Pająkowskiego 4a
	- roboty instalacyjne wod. kan.	2	Murzynno 13 Cmentarna 1
2018	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5	Sobieskiego 11 17 Stycznia 5 Cmentarna 1 Gąski 35 Cmentarna 3
	- roboty dekarские	2	Szpital 23 Skalmierowice 18
	- roboty instalacyjne wod. kan.	2	Sobieskiego 8 Paderewskiego 10
	- roboty wykończeniowe wewnętrzne i zewnętrzne	5	Sobieskiego 21 Markowo 1 bud. przy świetlicy Skalmierowice 18 Kilińskiego 10 Pająkowskiego 4a
2019	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	6	Inowrocławska 2 Kijewo 47 Kilińskiego 10 Kilińskiego 19 Kilińskiego 39

	- roboty dekarские	2	Ostrowo 1
	- roboty wykończeniowe wewnętrzne i zewnętrzne	3	Ostrowo 1 Skalmierowice 15
	- roboty izolacyjne	3	Sobieskiego 21 Kilińskiego 10 Ostrowo 1
	- roboty instalacyjne wod. kan.	4	Ostrowo 1 Kilińskiego 10 Sobieskiego 21
2020	-wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	7	Sobieskiego 8 Sobieskiego 9 Sobieskiego 11 Sobieskiego 16
	- roboty dekarские	2	Kilińskiego 50 Murzynno 13 Murzynno 47 Paderewskiego 10 Pająkowskiego 4A Pająkowskiego 5 Pająkowskiego 6
	- roboty wykończeniowe wewnętrzne i zewnętrzne	1	Kilińskiego 39 Pająkowskiego 4a
	- prace projektowe (wielobranżowe)	1	Pająkowskiego 4a
	- roboty instalacyjne wod.kan.	3	Markowo 1 budynek główny
2021	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8	Rynek 6 Toruńska 43 Kilińskiego 50
			Pająkowskiego 6B Pająkowskiego 7 Pająkowskiego 8

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

4. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w pkt. 2 i 3 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3. Przewiduje się kontynuację sprzedaży przez Gminę lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom na dogodnych warunkach, z wysoką bonifikatą.

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy będzie prowadzona na wniosek najemcy, po spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

§ 5. §5. Przewiduje się następującą ilość sprzedanych lokali:

- a) rok 2017 - 4 lokale,
- b) rok 2018 - 4 lokale,

- c) rok 2019- 4 lokale,
- d) rok 2020- 4 lokale,
- e) rok 2021- 4 lokale.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 6. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Gniewkowo w zadowalającym stanie technicznym.

§ 7. 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.

§ 8. Ustala się następujące czynniki obniżające 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%

§ 9. Łączna suma obniżek nie może być wyższa niż 50 %

§ 10. 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.

§ 11. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Gniewkowa po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez osobę zainteresowaną.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

Rozdział 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

§ 15. Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy wykonuje Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Spółka z o.o. w Gniewkowie. Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów prawa w tym Uchwały Nr VI/43/2007 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 5 marca 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 16. 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 zdatości do użytkowania na cele mieszkaniowe, z tym samym utrzymywania w sprawności technicznej wszystkich instalacji i ich elementów konstrukcyjnych.

§ 17. W latach 2017-2021 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy Gniewkowo.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 18. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- c) wpływy z dzierżawy gruntów gminnych administrowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Spółka z o.o. w Gniewkowie,
- d) środki własne z budżetu gminy,
- e) pozyskiwane dotacje celowe.

Rozdział 7.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 19. Wysokość wydatków na poszczególne rodzaje kosztów, w stosunku do planowanych dochodów, których źródłem są wpływy wymienione w § 18

rodzaj kosztu	wysokość poniesionych kosztów w poszczególnych latach wynosić będą nie więcej niż				
rok	2017	2018	2019	2020	2021
koszty zarządu	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000
koszty eksploatacji	467.500	467.500	467.500	467.500	467.500
koszty remontów i modernizacji i inwestycji	212.500	212.500	212.500	212.500	212.500

Rozdział 8.

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

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

- a) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczaniu terenu stanowiących własność Gminy,

- b) mieszkaniowy zasób Gminy może zwiększyć się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu od przedsiębiorstw, agencji i innych instytucji,
- c) w miarę możliwości podejmowane będą przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych z udziałem pozyskiwanych dotacji.
- d) zamiany mieszkań dokonywane będą na pisemny wniosek najemcy bądź z urzędu,
- e) rodziny posiadające źródła dochodu uniemożliwiające im utrzymanie lokalu mieszkalnego bez zadłużenia i we właściwym stanie technicznym, będą skłaniane do zamiany swoich lokali na inne, o niższym standardzie,
- f) mieszkania zamienne na czas remontu zabezpieczane będą na bieżąco w związku z naturalnym ruchem ludności (np. zgon, rozliczenie z dotychczas zajmowanego lokalu),
- g) sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasoby Gminy Gniewkowo będzie prowadzona nadal z bonifikatą określoną w uchwale Nr VII/43/2007 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 29 marca 2007 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gniewkowo na rzecz najemców.

Przewodniczący Rady

Przemysław Stefański

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu kolejnych lat. Dotychczas obowiązujący program opracowany był na lata 2012-2016. Przedstawiona uchwała zawiera wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres pięciu lat tj. od 2017-2021.

Sporządziła:
I. Meyer

Przewodniczący Rady

Przemysław Stefański