

**UCHWAŁA Nr XIX/116/2016
RADY GMINY ZAKRZEWO
z dnia 28 grudnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Zakrzewo**

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. 446 ze zm.)¹ oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610),

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zakrzewo, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzewo.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wiesław Szczepański
Wiesław Szczepański

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XIX/116/2016 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 28 grudnia 2016 r.
w sprawie uchwalenia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Zakrzewo**

Zgodnie z art. 21ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu wykonawczego jakim jest Wójt Gminy Zakrzewo.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zakrzewo na lata 2017-2021 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 3) analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokości wydatków w kolejnych latach na remonty lokali i budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

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 należyтым stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wiesław Szczepański
Wiesław Szczepański

PROGRAM

gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany na lata 2017-2021

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz.1610), ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej 5 lat).

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Gmina na zasadach określonych w powyższej ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zakrzewo na lata 2017 - 2021 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - przedstawia zasady gospodarowania tymi zasobami jak również działania władz samorządowych w zakresie tworzenia polityki mieszkaniowej, której celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na dzień 30 listopada 2016 r. wynosi 10 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 3 budynkach położonych w miejscowościach – Gęsin, Ujma Duża i Zakrzewo.

Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco, powyżej 50 lat - 3 budynki

Program przewiduje w latach 2017-2021 następujący stan :

Rok	Liczba lokali	z tego :		
		Wyposażone w c.o.	Posiadające łazienkę	Brak kanalizacji
2017	10	4	6	0
2018	5	3	5	0
2019	5	3	5	0
2020	5	3	5	0
2021	5	3	5	0

II. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

2017 r. - 5

2018 r. - 0

2019 r. - 0

2020 r. - 0

2021 r. - 0

W 2017 roku planowana jest sprzedaż 5 lokali: w budynku mieszkalnym w Gęsinie.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy

Rok	Remonty	Przebudowa
2017	Remonty bieżące	-----
2018	Remonty bieżące	-----
2019	Remonty bieżące	-----
2020	Remonty bieżące	-----
2021	Remonty bieżące	-----

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż 1 raz w roku.
2. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć 1 % wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Stawki czynszu różnicowane będą w zależności od wyposażenia lokalu.

Czynniki wpływające na stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną wynosi 100% stawki bazowej.
2. Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) brak instalacji kanalizacyjnej minus 30%
 - b) brak WC i łazienki w lokalu mieszkalnym minus 20%
 - c) lokal jednoizbowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 20 m minus 10%
3. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki określonej w niniejszym załączniku, łączna obniżka nie może przekraczać 50% stawki bazowej.
4. Czynniki podwyższające stawkę bazową :
 - a) WC i łazienka w lokalu mieszkalnym plus 30%
 - b) centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez wynajmującego) plus 20%
 - c) centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez najemcę, instalacja wynajmującego) plus 10%
5. Podwyższenie stawki bazowej stosuje się za każde dodatkowe wyposażenie lokalu

V. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Zakrzewo

Wójt Gminy Zakrzewo współpracuje w tym zakresie z Komisją ds. Rolnictwa Rozwoju Infrastruktury Wsi i Finansów.

VI. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Dochody z czynszów za lokale mieszkalne i inne dochody gminy.

VII. Wysokość wydatków

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. Zł	Koszty remontów lokali i budynków w tys. zł	Wydatki inwestycyjne i modernizacyjne w tys. zł
2017	4,5	4	-
2018	3,5	4	-
2019	3,5	4	-
2020	3,5	4	-
2021	3,5	4	-

VIII. W najbliższej pięcioletce gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamieszkanego na czas remontu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wiesław Szczepański
Wiesław Szczepański