

**Uchwała Nr XIV/70/2016
Rady Gminy Świdziebnia
z dnia 16 czerwca 2016 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdziebnia na lata
2016 – 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.¹⁾) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdziebnia na lata 2016 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Jarosław Cyrankowski

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdziebnia na lata 2016 – 2020

Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Świdziebnia obejmuje łącznie 18 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy lub użytkowanych na prawach współwłasności ze wspólnotami mieszkaniowymi, na który składa się:

1) 15 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, położonych we wsiach:

- a) Dzierzno 48 – 3 lokale,
- b) Chlebowo 28 – 1 lokal,
- c) Świdziebnia 99a – 2 lokale,
- d) Świdziebnia 99 – 8 lokali,
- e) Michałki 56/1 – 1 lokal;

2) 3 lokale mieszkalne w budynkach pozostających we współwłasności:

- a) Świdziebnia 163 – 2 lokale,
- b) Świdziebnia 79 – 1 lokal.

2. Struktura zasobów mieszkaniowych gminy, określona na podstawie wyposażenia lokali w instalację centralnego ogrzewania, instalację wodociagową i instalację kanalizacyjną oraz stan techniczny budynków przedstawia się następująco:

Lp.	Miejscowość i nr budynku	Rodzaj budynku	Ilość lokali w budynku	Wyposażenie budynku i stan techniczny	Przeznaczenie
1.	Dzierzno 48	mieszkalno – użytkowy	3	Centralne ogrzewanie, instalacja wodociagowa i kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy). Stan techniczny budynku dobry.	Sprzedaż
2.	Chlebowo 28	mieszkalny	1	Ogrzewanie piecowe, instalacja wodociagowa i kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy). Stan techniczny budynku dobry.	Sprzedaż
3.	Świdziebnia 99a	mieszkalny	2	Ogrzewanie piecowe, instalacja wodociagowa	Najem

				i kanalizacyjna. Stan techniczny budynku dostateczny.	
4.	Świedziebnia 99	mieszkalny	8	Ogrzewanie piecowe, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna. Stan techniczny budynku zły.	Najem
5.	Świedziebnia 163	mieszkalny (współwłasność ze wspólnotą mieszkaniową)	2	Centralne ogrzewanie, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna. Stan techniczny budynku dobry.	Sprzedaż
6.	Świedziebnia 79	mieszkalny (współwłasność ze wspólnotą mieszkaniową)	1	Centralne ogrzewanie, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna. Stan techniczny budynku bardzo dobry.	Sprzedaż
7.	Michałki 56/1	mieszkalno-użytkowy	1	Centralne ogrzewanie, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy). Stan techniczny budynku dobry.	Najem

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne z uwagi na znaczny stopień zużycia większości budynków i lokali, będą rosły, a przewidywane możliwości finansowe są ograniczone i trudne do oszacowania na najbliższe lata.

2. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy we właściwym stanie technicznym poprzez wykonywanie bieżących remontów.

3. W latach 2016 – 2020 nie przewiduje się inwestycji w zakresie budowy nowych mieszkań.

4. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych:

Lp.	Adres	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Dzierżno 48	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy
2.	Chlebowo 28	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy
3.	Świedziebnia 99a	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy
4.	Świedziebnia 99	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remont kapitalny	Remont kapitalny

5.	Michałki 56/1	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy	Remonty bieżące i przeglądy
----	---------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

5. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali

§ 3. 1. W okresie obowiązywania niniejszego Programu przewiduje się sprzedaż lokali w zależności od stopnia zainteresowania wykupem.

2. Zasady sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świdziebnia oraz zasady udzielania bonifikat określa się odrębną uchwałą Rady Gminy Świdziebnia.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. Polityka czynszowa gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016 – 2020, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 5. 1. Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójta Gminy Świdziebnia, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) lokal nieposiadający centralnego ogrzewania – obniżenie o 20%,
- 2) lokal nieposiadający łazienki – obniżenie o 15%,
- 3) lokal nieposiadający w.c. – obniżenie o 20%.

3. Czynsze płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca w Urzędzie Gminy Świdziebnia lub na rachunek bankowy Urzędu.

4. Podwyższanie stawek czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

5. Podwyższanie stawek czynszu będzie następowało w oparciu o zasady przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do opłacania opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6. 1. Zarządzającym lokalami mieszkalnymi, w budynkach stanowiących 100% mieszkaniowy zasób gminy jest Gmina Świdziebnia, reprezentowana przez Wójta Gminy Świdziebnia.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi stanowisko ds. gospodarki komunalnej, lokalowej i dróg gminnych.

3. Mieszkaniowy zasób gminy w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe zarządzany jest przez zarządców powołanych przez wszystkich właścicieli lokali.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki uzyskane z wpłat czynszu i środki budżetu gminy, które przeznacza się na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji oraz remontów zachowawczych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne

§ 8. Planowana wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową gminy kształtuje się następująco:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz koszty modernizacji i lokali i budynków	Koszty inwestycji
1.	2016	6.000,00 zł	-	-
2.	2017	6.000,00 zł	3.000,00 zł	-
3.	2018	6.000,00 zł	3.000,00 zł	200.000,00 zł
4.	2019	6.000,00 zł	3.000,00 zł	200.000,00 zł
5.	2020	6.000,00 zł	3.000,00 zł	-

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady

Jarosław Cyrankowski