



**UCHWAŁA NR III/29/2018
RADY GMINY STOLNO**

z dnia 18 grudnia 2018 r.

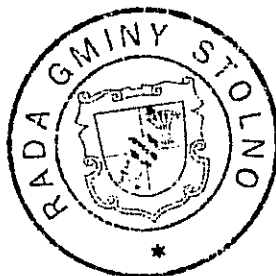
**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stolno
w latach 2019 – 2024**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496) uchwala się, co następuje:

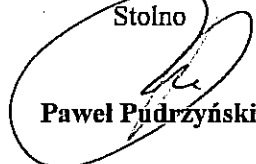
§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stolno w latach 2019 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stolno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.



Przewodniczący Rady Gminy
Stolno


Paweł Pudrzyński

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stolno w latach 2019-2024

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stolno na lata 2019 – 2024 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontowe i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na 30.11.2018 r. stanowi 15 lokali mieszkalnych w budynku położonym w miejscowości Klęczkowo oraz 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym stanowiącym współwłasność gminy i osób fizycznych, położony we wsi Paparzyn.

2. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej tj. są wybudowane przed 1945 r.

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

Lp.	Lokalizacja:	Liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali w m2
1.	Paparzyn 17	1	39,67
2.	Klęczkowo 5	14	515,87
Razem:		15	555,54

4. W posiadanych zasobach gminy w budynku nr 5 w Klęczkowie, aktualnie wyodrębnionych jest 5 lokali socjalnych o pow. 123 m2, w tym jedno pomieszczenie o pow. 27 m2 określone mianem pomieszczenia tymczasowego oraz 10 lokali komunalnych o powierzchni 432 m2. Gmina Stolno rozważa możliwość utworzenia nowych lokali.

5. Nie ujęto w zasobie mieszkaniowym lokalu mieszkalnego usytuowanego w Gminnym Ośrodku Zdrowia w Stolnie, ponieważ jest to mieszkanie użytkowane oraz administrowane przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej i stanowi zaplecze mieszkaniowe tego Zakładu.

6. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Stolno z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne:

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
2019	10	432	5	123
2020	10	432	5	123

2021	10	432	5	123
2022	10	432	5	123
2023	10	432	5	123
2024	10	432	5	123

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 3. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim ze stale wzrastającej ilości osób ubiegających się o przydział mieszkania, ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Stolno oraz złego stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych.

§ 4. 1. W budynku nadającym się do dalszej eksploatacji określono potrzebę remontów i modernizacji w zakresie:

- 1) spięcie głównej bryły budynku w poziomie stropu nad parterem, a także w poziomie stropu nad 1 piętrem za pomocą ściąągów stalowych, zapobiegających się podłużnemu rozchodzeniu się budynku;
- 2) stabilizację osłabionego odcinka fundamentu na połączeniu (lewej), niższej części z główną bryłą budynku od strony drogi krajowej (południowo – wschodnia część budynku) ;
- 3) wymianę i wzmocnienie porażonych korozją biologiczną elementów stropów międzykondygnacyjnych wraz z ich impregnacją ;
- 4) wymianę i wzmocnienie porażonych korozją biologiczną elementów więźby dachowej wraz z częściową wymianą poszycia dachowego oraz wymianą całego pokrycia dachowego;
- 5) uzupełnienie w pomieszczeniach piwnicznych ścian, przesklepień łukowych oraz filarów murowanych;
- 6) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych;
- 7) przemurowanie i naprawa kominów z możliwością wykonania dodatkowych kanałów kominowych;
- 8) zabezpieczenie drewnianych elementów budynku;
- 9) wykonanie podwieszanych sufitów;
- 10) wymianę ścianek drewnianych pomiędzy lokalem mieszkalnym a strychem;
- 11) montaż drzwi i wjazdu na strych ;
- 12) wymiana instalacji elektrycznych wraz z tablicą zabezpieczającą – pomiarową;
- 13) uzupełnienie i naprawa istniejących tynków zewnętrznych;
- 14) wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej na stolarkę drewnianą;
- 15) remont, wymianę i naprawę : posadzek, schodów wewnętrznych, tynków ścian na klatkach schodowych oraz w część lokali na parterze budynku;
- 16) odnowienie izolacji wewnętrznej przegród (stropu nad I piętrem oraz ścian wewnętrznych poddasza), usytuowanych pomiędzy strefami ogrzewanymi i nieogrzewanymi;
- 17) uzupełnienie i wymianę podłogi na strychu;
- 18) naprawę balkonów i balustrad;
- 19) wymianę obróbek blacharskich z blach ocynkowanych lub powlekanych;
- 20) naprawę schodów wewnętrznych

2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych obecnego gminnego zasobu mieszkaniowego jest znacznie wyższy, jednakże z uwagi na ograniczone możliwości gminy w zakresie remontu obecnego budynku i stale rosnących kosztów bieżącego utrzymania należy rozważyć utworzenie nowych lokali. Pozostałe remonty będą dotyczyły głównie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj. remont dachu, konstrukcji dachowych, elewacji, fundamentów.

§ 5. 1. Plan remontów i modernizacji na lata 2019-2024 przedstawia się następująco:

Rok realizacji	Plan	Przewidywane koszty w zł
2019	Bieżące remonty i utrzymanie	20.000,00 zł
2020	Modernizacja wraz z remontem wielorodzinnego budynku mieszkalnego	645.000,00 zł

	w Kłęczkowie	
2021	Bieżące remonty i utrzymanie	4.000,00 zł
2022	Bieżące remonty i utrzymanie	4.000,00 zł
2023	Bieżące remonty i utrzymanie	5.000,00 zł
2024	Bieżące remonty i utrzymanie	5.000,00 zł

2. Wójt Gminy okresowo dokonywać będzie oceny stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych. Na jej podstawie dokona analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 6. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się sprzedaż tylko jednego lokalu mieszkalnego w budynku Nr 17 we wsi Paparzyn stanowiącego współwłasność gminy i osób fizycznych.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji i utrzymania stanu technicznego budynku, utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należny podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Opłaty, o których mowa w ust. 2, mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszany przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Wójt Gminy ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zniżek od stawki bazowej. Stawka bazowa 100 % obejmuje wyposażenie lokalu w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, w.c. i łazienkę.

6. Czynniki obniżającymi stawkę bazową za 1 m² powierzchni mieszkania są:

- 1) brak urządzeń centralnego ogrzewania (z wyjątkiem ogrzewania etażowego) - 5 %,
- 2) brak w lokalu instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, łazienki lub w.c. - 5 %,
- 3) lokal znajduje się w budynku, którego stopień zużycia oceniono na podstawie przeglądu pięcioletniego na ponad 30% - 10 %.

7. Suma obniżek nie może przekraczać 20 % stawki bazowej.

8. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8. 1. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych,
- 2) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących,
- 3) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego wraz z ich najemcami,
- 4) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobierania czynszu i innych opłat związanych z tym najmem oraz ich windykacja.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024 będą dochody własne gminy w tym dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych.

§ 10. Planowane przychody z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych:

Rok	Wartość w tys. zł
2019	12
2020	12
2021	13
2022	13
2023	15
2024	15

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontowe i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne

§ 11. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytych stanie technicznym bądź utworzenie nowych mieszkań.

2. Planowane wydatki w latach 2019 – 2024 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów, modernizacji oraz wydatki inwestycyjne w zakresie utrzymania lub tworzenia nowych lokali mieszkalnych gminy, przedstawiają się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontowe lokali w budynkach w zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja) zł
2019	5.000,00	10.000,00	10.000,00
2020	5.500,00	0,00	645.000,00
2021	6.000,00	2.000,00	2.000,00
2022	6.500,00	2.000,00	2.000,00
2023	7.000,00	3.000,00	2.000,00
2024	7.500,00	3.000,00	2.000,00
Razem	37.500,00	20.000,00	663.000,00

§ 12. Wysokość wydatków na remonty szczegółowo ustalana będzie na podstawie analizy dokonywanej przez Wójta, o której mowa w § 5 ust. 2.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 13. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy dążyć do:

- 1) ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynku i lokali oraz kosztów remontów,
- 2) systematycznej windykacji od najemców lokali mieszkalnych należnych opłat,
- 3) dokonywać remontów stałej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Dotychczasowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stolno kończy się z upływem 2018 r.

Mając powyższe na względzie podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.