

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM

z dnia 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata
2017-2021**

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

Rozdział 1.

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 1. W zasobach mieszkaniowych znajdują się 143 lokale komunalne w 40 budynkach.

§ 2. W zasobach, o których mowa w § 1, znajduje się 65 lokali stanowiących w 100% własność gminy. Mieszcza się one w 11 budynkach gminnych.

W pozostałych budynkach funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe :

- 1) na terenie wiejskim 8 wspólnot mieszkaniowych,
- 2) na terenie miasta Kowalewo Pomorskie 12 wspólnot, w tym 2 duże wspólnoty i 10 małych wspólnot mieszkaniowych.

Pozostałe lokale znajdują się w 9 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 3. Lokale socjalne występują w 2 budynkach na terenie wiejskim i w 4 budynkach na terenie miejskim. Łącznie w zasobie mieszkaniowym gminy jest 17 lokali socjalnych.

§ 4. Stan techniczny budynków, o których mowa w § 2 jest następujący:

1. na terenie miasta Kowalewo Pomorskie:
 - 1) 2 budynki w stanie bardzo dobrym,
 - 2) 5 budynków w stanie dobrym;
2. na terenie wiejskim:
 - 1) 2 budynki w stanie dobrym,
 - 2) 2 budynki w stanie dostatecznym.

Rozdział 2.

Prognozy dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 5. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

L.p.		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Ilość budynków	40	39	39	39	39
2.	Ilość lokali komunalnych	143	142	142	142	142
3.	Powierzchnia lokali komunalnych – m ²	5270	5220	5220	5220	5220
4.	Ilość lokali socjalnych	17	17	17	17	17

Podana w tabeli ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb oraz możliwości ich pozyskania. Planuje się również przekształcanie lokali socjalnych o wysokim standardzie w lokale o czynszu podstawowym.

§ 6. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, oraz w miarę posiadanych środków, wykonywanie remontów budynków, których stan techniczny nie jest dobry.

Rozdział 3. Plan remontów.

§ 7. Planuje się remonty mieszkaniowego zasobu gminy w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj remontu	2017 %	2018 %	2019 %	2020 %	2021 %
1.	Remont elewacji	6	6	5	5	10
2.	Pokrycia dachowe	20	20	18	23	21
3.	Modernizacja instalacji gazowej, modernizacja instalacji elektrycznej	8	8	8	8	8
4.	Przebudowa pieców	4	4	4	4	4
5.	Zalecenia kominiarskie	10	10	10	10	10
6.	Termomodernizacja, wymiana i naprawa stolarki, docieplenie ścian	32	32	35	30	27
7.	Roboty awaryjne i nieprzewidziane	20	20	20	20	20

W tabeli przedstawiony jest przewidywany % udziału poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

Rozdział 4. Źródła finansowania.

§ 8. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznaczone będą na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i konserwacji, oraz części remontów w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj kosztu	Wysokość przewidywanych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty zarządu	35	34	34	34	34
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	21	21	21	21	21
3.	Koszty remontu	44	45	45	45	45

2. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym gminy.

Rozdział 5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. Przewiduje się dwie możliwości zarządzania:

1. mieszkaniowym zasobem gminy zarządzać będzie osoba fizyczna lub prawna, wyłoniona w drodze przetargu, posiadająca stosowne uprawnienia. Zarządzanie odbywać się będzie na podstawie zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy;

2. zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych może być prowadzone w następujących formach:

- 1) wspólnota mogą powierzyć zarząd osobie jak w punkcie 1,
- 2) wspólnota będzie sama zarządzała nieruchomością,
- 3) wspólnota powierzy zarządzanie zarządcy, którego wyłoni w drodze przetargu.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej.

§ 10. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Przewiduje się, że powyższa sytuacja będzie miała miejsce wówczas, gdy w gminie maksymalny czynsz wynosił będzie 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

Czynniki podwyższające stawkę podstawową	Procent podwyżek w stosunku do stawki podstawowej	Czynniki obniżające stawkę podstawową	Procent obniżki w stosunku do stawki podstawowej
1/ Elementy wyposażenia lokalu: a) W.C, ¹⁾ b) łazienka, ²⁾ c) centralne ogrzewanie, ³⁾ d) gaz przewodowy; ⁴⁾	20% 20% 20% 20%	1/ Lokal niezwodociągowany. 2/ Lokal posiadający kuchnię bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego oraz lokal bez kuchni.	20%
2/ Położenie lokalu: a) na I i II piętrze, b) w centrum miasta, ⁵⁾ c) na peryferiach miasta. ⁶⁾	5% 10% 5%		5%

§ 11. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką podstawową ustala Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 12. Zmiana wysokości czynszu w danym roku dokonana będzie Zarządzeniem Burmistrza Miasta i następować będzie od 1 sierpnia.

§ 13. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowić będzie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 7.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14. 1. Uchwałą nr XXXII/341/01 z dnia 29 listopada 2001r Rada Miejska w Kowalewie Pomorskim przyznała bonifikaty od 80 – 90% w cenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Podjęcie takiej uchwały ma jednoznacznie charakter ekonomiczny, ponieważ gmina chce uzyskać :

- 1) określone wpływy do budżetu, w którym z trudem bilansuje dochody z niezbędnymi wydatkami,
- 2) ograniczenie wydatków z budżetu w postaci dotacji uzupełniających wpływy z czynszów nie pokrywających kosztów utrzymania mieszkania.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

3. Z zasobu gminy wyłącza się ze sprzedaży lokale położone w Kowalewie Pomorskim przy ulicach: Plac Wolności 12, 1 Maja 13 oraz lokale mieszkalne, które otrzymały status lokali zakładowych i socjalnych.

§ 15. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy następować będzie na wniosek najemcy lub propozycja sprzedaży kierowana będzie ze strony gminy, przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

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

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) wprowadzenia zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego,
- 3) zmiany przeznaczenia wolnych powierzchni w budynkach komunalnych i ich adaptacji na cele mieszkaniowe.

§ 17. Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie jak też Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 19. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie do składania rocznych sprawozdań z realizacji planu, do dnia 30 czerwca każdego roku, za rok poprzedni.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko- Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017r.

Sporządziła:

M. Kroczek

-
- ¹⁾ Przez W.C. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki; dotyczy również W. C. przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji.
 - ²⁾ Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).
 - ³⁾ Przez lokal wyposażony w C.O. rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą energię ciepłą do celów ogrzewania, z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym. Opłaty za C. O. naliczane są od ogólnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
 - ⁴⁾ Przez lokal wyposażony w gaz, rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą gaz, niezależnie od ilości urządzeń odbiorczych.
 - ⁵⁾ Za centrum miasta uważa się teren do: a) krzyża – w kierunku wsi Bielsk, b) torów przy ul. 23-go Stycznia i 1-go Maja, c) skrzyżowania ul. Odrodzenia z ul. Działkową (bez ul.Działkowej), d) skrzyżowania ul. Toruńskiej z ul. Św. Mikołaja (z ul. Św. Mikołaja włącznie)
 - ⁶⁾ Peryferie miasta to obszar leżący poza punktami granicznymi wymienionymi w punkcie 5 do granic administracyjnych miasta.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) 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 następujące zagadnienia:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
2. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
3. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem na kolejne lata,
4. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
5. zasady polityki czynszowej,
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 upływem okresu obowiązywania uchwały Rady Miasta Kowalewo Pomorskie XIII/6/11 z dnia 4 listopada 2011 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2012 – 2016 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

M. Kroczek