

**UCHWAŁA NR II/18/2018
RADY GMINY DOBRE**

z dnia 27 listopada 2018 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2019-2023”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) w związku z 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 2018 r., poz. 1234, poz. 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2019 – 2023”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobre.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Kuźba

Załącznik do uchwały Nr II/18/2018

Rady Gminy Dobrze

z dnia 27 listopada 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRE NA LATA 2019-2023

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2023, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrze wchodzi lokale mieszkalne i socjalne.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością Gminy Dobrze. Gmina Dobrze na koniec III kwartału 2018 r. dysponuje 6 budynkami, w których znajduje się 7 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokale socjalne i 1 lokal tymczasowy.

§ 2. Szczegółowe zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrze przedstawia tabela poniżej.

m – lokale mieszkalne, s – lokale socjalne

§ 3. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrze, jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Mieszkaniowy zasób gminy to budynki o różnym standardzie, których wiek w większości przekracza 50 lat. Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a w wielu przypadkach wykonania szeregu prac remontowych.

§ 4. W latach 2019-2023 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań. Przewiduje się natomiast zmiany polegające na: adaptacji pomieszczeń użytkowych na lokale socjalne, lokale komunalne, nabycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Dobrze.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2019-2023.

§ 5. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela poniżej.

Lp.	Lokalizacja budynku - miejscowość	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w kolejnych latach				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Szkoła Podstawowa Byczyna – Byczyna 47 (Lokal – 39,00 m ²)	przeglądy	przeglądy	przeglądy	Przeglądy, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	przeglądy
2.	Publiczne Przedszkole w Dobrem – ul. Szkolna 2A (Lokal – 42,25 m ²)	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
3.	Publiczna Szkoła Podstawowa w Dobrem – ul. Szkolna 9 (Lokal – 46,10 m ²)	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
4.	Budynek OSP w Bronisławiu – Bronisław 91 (Lokal – 45,26 m ²)	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	Przeglądy, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
5.	Budynek mieszkalny Bronisław – Bronisław 40A	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy

	(Lokale – 50,02 m ² , 57,14 m ²)					
6.	Gminny Ośrodek Kultury, ul. Fabryczna 26 C – lok. Nr 1 (Lokal – 80,20 m ²)	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy

§ 6. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności powinny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie i przegląd przewodów kominowych oraz zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji.

§ 7. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy Dobre jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, od wykonywanych przez remontowych w przeszłości. Najważniejsze są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszone, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy ich stanu technicznego.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023

§ 8. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy prowadzona będzie na wniosek Najemcy, bądź z inicjatywy Gminy Dobre.

2. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2019-2023 przedstawia tabela poniżej.

Lp. Wyszczególnione lata	Liczba lokali	Planowana sprzedaż	
1.	2019	7	0
2.	2020	7	0
3.	2021	7	0
4.	2022	7	0
5.	2023	7	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Stawkę bazową czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dobre w drodze zarządzenia.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) Wyposażenie techniczne:

a) lokal wyposażony w łazienkę i WC, bez centralnego ogrzewania

lub bez łazienki z centralnym ogrzewaniem

lub bez WC z centralnym ogrzewaniem

– (-10%) stawki bazowej,

b) lokal wyposażony tylko w łazienkę

lub tylko w WC

lub tylko w centralne ogrzewanie

– (-15%) stawki bazowej,

c) lokal wyposażony tylko instalację wod.-kan.

– (-20%) stawki bazowej,

d) lokal bez instalacji wod.-kan.

lub bez instalacji kanalizacyjnej

– (-25%) stawki bazowej,

2) Lokal położony poza miejscowością Dobre

– (-10%) stawki bazowej,

3) Stan techniczny lokalu – niski stopień nasłonecznienia

– (-10%) stawki bazowej,

4) Lokal usytuowany powyżej I piętra

– (-5%) stawki bazowej,

3. Łączna wartość czynników obniżających, o których mowa w § 9 ust.2 nie może przekroczyć 30% stawki bazowej.

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 latach 2019-2023.

§ 10. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Dobre.

2. Przy wykonywaniu zarządzania stosuje się następujące zasady:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) prowadzenie na bieżąco remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych i socjalnych

3. Nie przewiduje się w latach 2019-2023 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i analiza kosztów oraz wydatków funkcjonowania mieszkaniowego zasobu w latach 2019-2023.

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 będą wpływy z czynszów oraz środki własne gminy.

§ 12. Planowane wpływy z czynszów i wydatki z podziałem na koszty w latach 2019-2023

Planowane roczne wpływy z czynszów						
Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Potencjalne roczne wpływy	2500 zł	2500 zł	2500 zł	2500 zł	2500 zł
Planowane roczne wydatki						
Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	-	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji	-	2000 zł	2000 zł	2000 zł	2000 zł
3.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 7.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre.

§ 13. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy i racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy Dobre, polegające na:

- 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę stanu technicznego;
- 2) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych;
- 3) wynajmowaniu wolnych lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) adaptowanie w razie konieczności innych lokali na cele mieszkaniowe.
- 5) budowę mieszkań czynszowych.

§ 14. W latach 2019-2023 Gmina Dobre nie przewiduje remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 15. W latach 2019-2023 Gmina Dobre nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre.

UZASADNIENIE

Na podstawie 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 2018 r., poz.1234 z późn. zm.), rada gminy została zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje istotne zagadnienia dla planowanej polityki mieszkaniowej, określone art. 21 ust. 2, w tym: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach, a także wydatki inwestycyjne, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, oraz planowaną sprzedaż lokali.

W związku z tym, że program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć lat, a dotychczas obowiązujący Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre w latach 2014 – 2018 przyjęty uchwałą Nr XXXVII/230/2013 Rady Gminy Dobre z dnia 30 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2014 roku, poz. 130) z dniem 31.12.2018 r. traci swoją moc, to należało przyjąć nowy program na następny okres 2019-2023 z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2019 roku.