

Projekt

z dnia 10 września 2020 r.

Zatwierdzony przez

Wójt Gminy

Dobrcz

M. Grębowska
Zastępcą Wójta

**UCHWAŁA NR XXIII/.../2020
RADY GMINY W DOBRZCU**

z dnia 17 września 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrcz
w latach 2020-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Dobrcz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrcz na lata 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrcz.

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

Tomasz Sobiecki
RADCA PRAWNY
Tomasz Sobiecki
(69 691)

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBR CZ

na lata 2020 - 2025

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378), Gmina ma obowiązek tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

I Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrcz

§ 1.1 Mieszkaniowy zasób gminy Dobrcz obejmuje 111 lokali o łącznej powierzchni 4 666,40 m², w budynkach stanowiących własność Gminy Dobrcz:

- Aleksandrowiec 6	ilość lokali - 1 pow. 65,12 m ²
- Dobrcz, ul. Długa 24B	ilość lokali - 7 pow. 202,48 m ²
- Dobrcz, ul. Długa 24C	ilość lokali – 1 pow. 52,28 m ²
- Dobrcz, ul. Długa 33	ilość lokali - 4 pow. 197,30 m ²
- Dobrcz, ul. Jesionowa 9	ilość lokali - 11 pow. 440,94 m ²
- Kotomierz, ul. Długa 54	ilość lokali – 1 pow. 46,00 m ²
- Kotomierz, ul. Koronowska 4	ilość lokali – 2 pow. 97,00 m ²
- Kotomierz, ul. Koronowska 14B	ilość lokali – 8 pow. 397,00 m ²
- Kotomierz, ul. Koronowska 19	ilość lokali – 2 pow. 100,26 m ²
- Kotomierz, ul. Koronowska 21	ilość lokali – 7 pow. 238,75 m ²
- Kotomierz, ul. Kościelna 10	ilość lokali – 1 pow. 47,70 m ²
- Pyszczyń 16	ilość lokali - 1 pow. 34,30 m ²
- Sienno, ul. Koronowska 38A	ilość lokali - 1 pow. 48,60 m ²
- Strzelce Dolne 20	ilość lokali - 1 pow. 26,20 m ²
- Strzelce Górne, ul. Szkolna 6	ilość lokali - 3 pow. 135,70 m ²
- Strzelce Górne, ul. Diamentowa 5	ilość lokali - 2 pow. 167,30 m ²
- Strzelce Górne, ul. Diamentowa 7	ilość lokali - 3 pow. 136,30 m ²
- Strzelce Górne, ul. Diamentowa 9	ilość lokali - 4 pow. 220,00 m ²
- Strzelce Górne, ul. Diamentowa 11	ilość lokali - 4 pow. 220,00 m ²
- Strzelce Górne, ul. Długa 16	ilość lokali - 2 pow. 84,24 m ²
- Trzebień 39	ilość lokali – 2 pow. 90,70 m ²
- Trzebień 40	ilość lokali – 1 pow. 53,20 m ²
- Trzebień 41	ilość lokali – 4 pow. 172,00 m ²
- Trzebień 42	ilość lokali – 21 pow. 711,73 m ²
- Włóki 23	ilość lokali - 2 pow. 114,24 m ²

2. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Strona 2

			ogrzewania, piec kaflowy	
19.	Strzelce Górne, ul. Diamentowa 11	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, piec kaflowy	murowany
20.	Strzelce Górne, ul. Długa 16	słaby	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania	murowany
21.	Trzebień 39	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania	murowany
22.	Trzebień 40	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania	murowany
23.	Trzebień 41	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, piec kaflowy	murowany
24.	Trzebień 42	średni	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, piec kaflowy, ogrzewanie elektryczne	murowany
25.	Włóki 23	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, piec kaflowy	murowany
26.	Włóki 26	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania	murowany
27.	Włóki 32	średni	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania etażowego	murowany
28.	Wudzyn, ul. Długa 12	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania	murowany
29.	Wudzyn, ul. Lipowa 22	średni	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania etażowego, piec kaflowy	murowany
30.	Wudzyn, ul. Zamkowa 16	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania	murowany
31.	Wudzynek, ul. Główna 16	dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna	murowany

Budynkami w Dobrczu przy ul. Długiej 24C, w Kotomierzu przy ul. Kościelnej 10, ul. Koronowskiej 19, w Wudzynie przy ul. Lipowej 22, ul. Zamkowej 16, w Strzelcach Dolnych 20, w Trzebień 39, we Włókach 26 oraz w Aleksandrowcu 6 zarządzają Wspólnoty Mieszkaniowe, a gmina Dobrcz w tych budynkach posiada 14 lokali mieszkalnych.

Gmina Dobrcz nie planuje zwiększenia mieszkaniowego zasobu. Przewiduje się, że wskutek wykupu lokali wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025 zmaleje.

W przypadku klęski żywiołowej np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zjawisk, Gmina osobom dotkniętym tragedią zapewni lokale zamienne. Jeżeli w danej chwili Gmina nie dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi, wówczas może dla tych osób wynajmować lokale od innych właścicieli i je podnajmować lub też zakwaterować w hotelu.

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

§ 2.1. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.

2. Budynki wymagają m.in. wymiany stolarki okiennej, drzwiowej, podłóg, instalacji wewnętrznej, wymiany pokrycia dachowego i konstrukcji dachu oraz elewacji.

III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. W tym okresie przewiduje się kontynuację sprzedaży przez gminę lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcą na preferencyjnych warunkach wykupu z bonifikatą zgodnie z uchwałą nr XIX/136/2020 z dnia 7 maja 2020 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży, stanowiących własność Gminy Dobrcz oraz warunków udzielania bonifikat od ceny lokali mieszkalnych (Dz.U. z 2020 r., poz. 2572).

IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020 - 2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy ustala, kierując się zasadami ustawy, stawkę bazową i stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a to w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne instalacje.

§ 5. 1. Stawka bazowa jest to opłata za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu:

- a) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – o 20%,
- b) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania oraz dostępu do urządzeń wodociągowo- kanalizacyjnych w obrębie mieszkania – 50%;

3. Czynniki obniżające stawkę bazową nie dotyczą stawek czynszu za lokale socjalne.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym ustalonej według zasad określonych w §4.

5. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat za dostawę lub odbiór: energii elektrycznej, wody, nieczystości stałych i płynnych lub innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.

V Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobowym gminy, w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Dobrcz, zarządza Wójt Gminy.

2. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Dobrcz ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r., poz. 532).

3. W ciągu najbliższych pięciu lat Gmina Dobrcz nie przewiduje zmiany sposobu zarządzania komunalnymi zasobami lokalowymi.

4. Zarządzający wykonuje następujące obowiązki:

- a) dokonuje pomiarów lokali i budynków zgodnie z obowiązującymi normami,
- b) nalicza najemcą opłaty należne z tytułu zajmowanego lokalu, tj. czynsz i inne opłaty związane z eksploatacją budynku i lokalu również naliczane odszkodowania za korzystanie z lokali bez tytułu prawnego,
- c) prowadzi windykację należności wynikających z umów najmu lokali i informuje Wójta Gminy o stanie ścisłości i podjętych krokach w celu jej poprawienia,
- d) przekazuje i przyjmuje protokolarnie lokale wynajmowane z opisem ich stanu technicznego oraz zakresem koniecznych remontów oraz zabezpiecza je przed samowolnym zajęciem,
- e) egzekwuje od byłego najemcy - w przypadku stwierdzenia zdewastowania, przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub zwrotu kosztów remontu lokalu,
- f) wyraża zgodę na wprowadzanie w lokalach ulepszeń przez najemców i zawiera z nimi umowy określające sposób rozliczeń z tego tytułu - powyższe wymaga uprzedniej akceptacji Wójta Gminy,
- g) prowadzi ewidencję finansowo-księgową zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- h) przyjmuje wnioski i skargi najemców,

- i) opłaty niezależne od właściciela pobiera tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług,
- j) zapewnia utrzymanie w należytym stanie części wspólnych budynków komunalnych (energia elektryczna, deratyzacja - dezynsekcja, usługi kominiarskie),
- k) zapewnia ochronę przeciwpożarową budynków,
- l) przy wykonywaniu w/w obowiązków współdziała z najemcami.

VI Wydatki na gospodarkę mieszkaniową oraz źródła ich finansowania

§ 7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne:

L.p.	Rodzaj kosztów	Wartość szacunkowa (tyś. zł)					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Eksploatacja	20	20	30	30	30	30
2.	Remonty i modernizacja	150	150	150	100	100	100
3.	Inwestycje	-	100	100	200	200	200

§ 8. Źródłem finansowania wszelkich remontów i kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025 będą budżety gminy, w szczególności dochody z czynszów za lokale mieszkalne i innych dopuszczonych form pozyskiwania środków (pożyczek, funduszy specjalnych i innych).

VII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W celu utrzymywania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.

2. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

3. W sprawach nieuwjętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.

Przewodnicząca Rady

Monika Kuberska

UZASADNIENIE

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 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 w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XXI/283/2013 Rady Gminy Dobrcz z dnia 9 października 2013 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrcz, uchwalona była na lata 2013-2018 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

