

**UCHWAŁA NR XXV/139/2016
RADY GMINY WIELGIE**

z dnia 27 września 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2016
– 2020.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016, 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 zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150, z 2015r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016r. poz.8, poz. 1250) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje do realizacji "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2016-2020" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIV/266/2013 Rady Gminy Wielgie z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2014-2018".

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Halina Sztyпка

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2016-2020.

Rozdział 1.

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 1. 1 Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Gmina Wielgie.

2. Gmina Wielgie nie przewiduje w najbliższym czasie budowy nowych mieszkań socjalnych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. 1 Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własnością gminy.

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego- stan na 08.09.2016r. kształtuje się następująco:

Lp.	Budynki stanowiące własność Gminy	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1	Wielgie ul. Starowiejska 1 (po lecznicy zwierząt)-budynek komunalny	1	5	180,00 m ²
2	Wielgie ul. Kasztanowa – budynek socjalny	2	12	447,10 m ²
3	Oleszno - budynek socjalny	2	10	285,00 m ²
4	Teodorowo -budynek socjalny	1	1	53,20 m ²
5	Płonczyn - budynek socjalny	1	10	366,30 m ²
6	Bętlewo - budynek socjalny	1	1	43,23 m ²
7.	Płonczynek – budynek socjalny	1	1	48,10 m ²
	RAZEM:	9	40	1478,53 m ²

3. Szczegółowa charakterystyka lokali:

W miejscowości Wielgie zlokalizowane są następujące budynki:

- 1). budynek nr1 położony przy ul. Starowiejskiej (po lecznicy zwierząt), murowany w którym znajduje się 5 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 180 m², cztery lokale po dwa pokoje z kuchnią, łazienką i przedpokojem oraz jeden lokal składający się z pokoju i aneksu kuchennego, wyposażony w wodociąg, kanalizację i c.o. – stan budynku dobry,
- 2). dwa budynki położone przy ul. Kasztanowej nr 1 i 1A, murowane, wybudowane w 2005 r. w których znajduje się 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 447,1 m², w tym 10 lokali 2- pokojowych z kuchnią i łazienką oraz dwa lokale 4-pokojowe z kuchnią i łazienką, wyposażone w wodociąg, kanalizację, c.o.

W miejscowości Oleszno zlokalizowane są następujące budynki:

- 1). budynek nr 87 (czworak), murowany w którym znajdują się 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni 136 m², każdy lokal składa się z pokoju, kuchni i przedpokojem, wyposażone w wodociąg, ogólny stan techniczny budynku średni,
- 2). budynek nr 88 (czworak), murowany (mur pruski), z poddaszem użytkowym, w którym znajduje się 6 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 149 m², trzy lokale składają się z pokoju i kuchni oraz 3 lokale jedno izbowych wyposażone w wodociąg – ogólny stan budynku średni,

W miejscowości Teodorowo zlokalizowane są następujące budynki:

- 1). budynek nr 18, murowany, w którym znajdują się lokal komunalny o łącznej powierzchni 53,20 m², składający się z kuchni, korytarza, trzech pokoi oraz łazienki wyposażony w wodociąg, stan techniczny budynku dobry.

W miejscowości Płonczyn zlokalizowane są następujące budynki:

- 1). budynek murowany, po byłej szkole podstawowej, w którym znajduje się 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 366,3 m², w tym 5 lokali składających się z 2 pokoi, kuchni i łazienki oraz 5 lokali składających się z pokoju, kuchni i łazienki, wyposażony w wodociąg, kanalizację z oczyszczalnią przydomową, każdy lokal posiada własną instalację co, stan techniczny budynku dobry.

W miejscowości Płonczynek zlokalizowane są następujące budynki:

- 1). Budynek mieszkalno-gospodarczy o powierzchni mieszkalnej 48,10 m² składającej się z pokoju, kuchni z aneksem oraz łazienki i części gospodarczej o powierzchni 18,9 m². Ogrzewany za pomocą pieca kuchennego. Stan budynku dobry.

W miejscowości Bętlewo zlokalizowane są następujące budynki:

W miejscowości Bętlewo zlokalizowany jest budynek Nr 59 murowany świetlicy wiejskiej, w którym część

budynku została przekształcona na mieszkanie socjalne. Wydzielona część mieszkania socjalnego posiada łączną powierzchnię użytkową 43,23 m², składającą się z 1 pokoju, kuchni, łazienki oraz korytarza. Mieszkanie wyposażone jest w wodociąg, kanalizację z oczyszczalnią przydomową oraz piec co, stan techniczny budynku bardzo dobry.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1 Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wniosek najemcy, uzależnione to będzie od stopnia zainteresowania najemców, z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy.

W latach 2016 – 2020 przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w miejscowości Teodorowo, 10 mieszkań w dwóch budynkach w miejscowości Oleszno oraz 5 mieszkań w budynku na ul. Starowiejskiej 1 Wielgie.

Stan istniejący	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali mieszkalnych	38	28	28	23	23

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4. 1. Nakłady na planowane remonty w latach 2016-2020 kształtować się będą następująco:

Lp.	Wyszczególnienie 2016-2020	%
1	Wymiana pokrycia dachowego i elementów konstrukcyjnych	15
2	Położenie tynku zewnętrznego	5
3	Budowa oczyszczalni przydomowej	30
4	Montaż i instalacja sanitariatów	30
5	Roboty awaryjne i nieprzewidziane	20
	RAZEM:	100%

2. Tabela określa dopuszczalny procent udziału poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w latach 2016-2020 na pokrycie potrzeb remontowych.

Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w powyższej tabeli ma na celu poprawienie stanu

zasobu mieszkaniowego. Zakład się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

3. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela, podnoszące standard mieszkań

można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru ze strony zarządcy budynku podczas odbioru robót.

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochrony zdrowia i życia ludzi korzystających z pomieszczeń budynku, zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą i elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową. Mają również na uwadze utrzymanie wymaganego stanu technicznego i racjonalnego wykorzystywania energii elektrycznej, ciepłej i wody w budynku.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Wysokość stawki czynszu dla poszczególnych lokali ustala zarządzeniem Wójt Gminy.

2. Stawkę bazową czynszu w lokalach socjalnych i pozostałych lokalach mieszkalnych ustala się w wysokości nie przekraczającej 1% wartości odtworzeniowej lokali w rozumieniu art.9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 380).

3. Przy ustalaniu stawki bazowej uwzględnia się koszty utrzymania i konserwacji budynku.

4. Stawkę bazową obniża się o 50% dla lokali znajdujących się w budynkach położonych w innych miejscowościach niż Wielgie.

5. Stawkę bazową podwyższa się o 50% w budynkach lub lokalach wyremontowanych bądź wybudowanych po 01.01.2005r. i wyposażonych w c. o., wodociąg i kanalizację.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wielgie.

2. Przy wykonaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali,
- przydział lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z opłat czynszów za lokale komunalne i socjalne, lokale użytkowe a także ze środków budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowych tj. dotacji, kredytów, pożyczek i darowizn. Dodatkowym źródłem dochodów jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na remonty i modernizację budynków mieszkalnych.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, planowaną sprzedaż lokali, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, wysokość wydatków na bieżącą eksploatację. Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej mających na celu poprawę i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie. Wieloletni program reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie na lata 2016-2020.

Przewodniczący Rady Gminy

Halina Sztyпка