

**UCHWAŁA NR II/25/18
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI**

z dnia 28 listopada 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Aleksandrów Kujawski na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 r. poz. 994 ze zm.¹⁾) 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 (Dz. U z 2018 r. poz.1234 ze zm.²⁾) Rada Gminy Aleksandrów Kujawski uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Aleksandrów Kujawski na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów Kujawski.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

mgr Waldemar Bortczak


RADCA PRAWNY
Marcin Brzdek

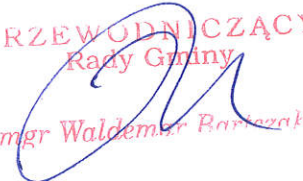
¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 1496.

UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym 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. Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i zawierać następujące zagadnienia:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

mgr Waldemar Bartoza

Załącznik do uchwały Nr II/25/18

Rady Gminy Aleksandrów Kujawski

z dnia 28 listopada 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI NA LATA 2018-2022

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowych latych, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

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

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością i współwłasnością Gminy Aleksandrów Kujawski. Na dzień 30.06.2018 r. gmina dysponuje 28 budynkami, w których znajduje się 68 lokali mieszkalnych i 1 lokal socjalny.

§ 2. W latach 2018-2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Aleksandrów Kujawski oraz budowę nowych budynków komunalnych lub mieszkań socjalnych.

§ 3. W zakresie stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu prowadzone będą działania zmierzające do zahamowania degradacji i sukcesywnego polepszania stanu technicznego lokali wchodzących w jego skład.

§ 4. Szczegółowe zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Aleksandrów Kujawski przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Adres Budynku	Ilość lokali stanowiący mieszkaniowy zasób gminy												Stan techniczny budynku
		Stan aktualny		Przewidywana w poszczególnych latach						2022				
		2018		2019		2020		2021		2022		2022		
Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	
1.	Zduny 16	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	dostateczny
2.	Ostrowąs 81	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	Bardzo dobry
3.	Ośno 54 A	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	dostateczny
4.	Służewo, ul.	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	dostateczny

21.	Służewo ul. Brzeska 46	2	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	dostateczny
22.	Stawki ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27	1	0	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	dobry
23.	Grabie 32	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	dobry
24.	Opoki 28	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	dobry
25.	Słomkowo 31	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	dostateczny
26.	Przybranowo 43	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	dobry
27.	Odolion, ul. Elizejska 25	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	dostateczny
28.	Otloczyn, ul. Toruńska 14	3	0	3	0	3	0	3	0	0	3	0	0	bardzo dobry

Rozdział 2.

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

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

l.p.	Adres budynków	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w kolejnych latach		Rok
		Remonty	Modernizacje	
1.	<ul style="list-style-type: none"> -Zduny 16 - Ostrowąs 81 - Ośno 54 A - Służewo ul. Toruńska 6 -Służewo ul. Brzeska 70 -Plebanka 13 -Wilkostowo 15 -Wygoda 10 -Słomkowo 29 -Wołuszewo 79 -Otłoczyn ul. Szlak Bursztynowy 31 -Służewo, ul. Marii Wodzyńskiej 2 -Służewo, ul. Brzeska 24 -Opoki 43 -Otłoczyn, ul. Szlak Bursztynowy 32 - Służewo, ul Toruńska 2 -Służewo, ul. Brzeska 15 -Służewo, ul. Brzeska 27 -Służewo, ul. Brzeska 37 -Służewo, ul. Brzeska 39 - Służewo, ul. Brzeska 46 -Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 -Grabie 32 -Opoki 28 -Słomkowo 31 -Przybranowo 43 -Odolion, ul. Elizejska 25 -Otłoczyn, ul. Toruńska 14 	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb- w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków będą uzależnione od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich oraz środków własnych	2018
2.	<ul style="list-style-type: none"> -Zduny 16 - Ostrowąs 81 - Ośno 54 A - Służewo ul. Toruńska 6 -Służewo ul. Brzeska 70 -Plebanka 13 -Wilkostowo 15 -Wygoda 10 -Słomkowo 29 -Wołuszewo 79 -Otłoczyn ul. Szlak Bursztynowy 31 -Służewo, ul. Marii Wodzyńskiej 2 -Opoki 43 -Otłoczyn, ul. Szlak Bursztynowy 32 - Służewo, ul Toruńska 2 -Służewo, ul. Brzeska 15 -Służewo, ul. Brzeska 27 -Służewo, ul. Brzeska 37 	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb- w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich oraz środków własnych	2019

	<ul style="list-style-type: none"> -Służewo, ul. Brzeska 39 -Służewo, ul. Brzeska 24 - Służewo, ul. Brzeska 46 -Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 -Grabie 32 -Opoki 28 -Słomkowo 31 -Przybranowo 43 -Odolion, ul. Elizejska 25 -Otloczyn, ul. Toruńska 14 			
3.	<ul style="list-style-type: none"> -Zduny 16 - Ostrowąs 81 - Ośno 54 A - Służewo ul. Toruńska 6 -Służewo ul. Brzeska 70 -Plebanka 13 -Wilkostowo 15 -Wygoda 10 -Słomkowo 29 -Wołuszewo 79 -Otloczyn ul. Szlak Bursztynowy 31 -Służewo, ul. Marii Wodzyńskiej 2 -Opoki 43 -Otloczyn, ul. Szlak Bursztynowy 32 - Służewo, ul Toruńska 2 -Służewo, ul. Brzeska 15 -Służewo, ul. Brzeska 27 -Służewo, ul. Brzeska 37 - Służewo, ul. Brzeska 46 -Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 -Grabie 32 -Opoki 28 -Odolion, ul. Elizejska 25 -Otloczyn, ul. Toruńska 14 	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb- w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich oraz środków własnych	2020
4.	<ul style="list-style-type: none"> -Zduny 16 - Ostrowąs 81 - Służewo ul. Toruńska 6 -Służewo ul. Brzeska 70 -Plebanka 13 -Wilkostowo 15 -Wygoda 10 -Słomkowo 29 -Wołuszewo 79 -Otloczyn ul. Szlak Bursztynowy 31 -Służewo, ul. Marii Wodzyńskiej 2 -Opoki 43 -Otloczyn, ul. Szlak Bursztynowy 32 -Służewo, ul. Brzeska 27 - Służewo, ul. Brzeska 46 -Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 -Grabie 32 -Opoki 28 -Odolion, ul. Elizejska 25 -Otloczyn, ul. Toruńska 14 	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb- w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich oraz środków własnych	2021
5.	<ul style="list-style-type: none"> -Zduny 16 - Ostrowąs 81 - Służewo ul. Toruńska 6 -Służewo ul. Brzeska 70 	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb- w oparciu	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości	2022

-Plebanka 13 -Wilkostowo 15 -Wygoda 10 -Słomkowo 29 -Woluszewo 79 -Otłoczyn ul. Szlak Bursztynowy 31 -Służewo, ul. Marii Wodzyńskiej 2 -Opoki 43 -Otłoczyn, ul. Szlak Bursztynowy 32 -Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 -Grabie 32 -Opoki 28 -Otłoczyn, ul. Toruńska 14	o przeprowadzone przeglądy.	pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich oraz środków własnych	
---	-----------------------------	---	--

§ 6. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom.

§ 7. 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.

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

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

2. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2018-2022 przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Rok	Liczba lokali	Planowana sprzedaż
1.	2018	68	2
2.	2019	66	6
3.	2020	60	4
4.	2021	56	3
5.	2022	53	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawkę bazową czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Aleksandrów Kujawski za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski w drodze zarządzenia.

2. Ustala się dla lokalu wyposażonego w łazienkę lub wc, kanalizację sanitarną i centralne ogrzewanie-100% stawki bazowej.

3. Z zastrzeżeniem ustępu 4 ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) wyposażenie techniczne:

a) lokal bez wyposażenia w łazienkę lub wc - (- 10 %) stawki bazowej,

b) lokal bez ogrzewania centralnego - (- 15 %) stawki bazowej,

- 2) brak dostępu do infrastruktury technicznej: kanalizacji sanitarnej - (- 5 %) stawki bazowej,
 - 3) lokal usytuowany powyżej I piętra - (- 5 %) stawki bazowej,
 - 4) lokal usytuowany w budynku o stanie technicznym określonym w tabeli przedstawionej w § 4 jako: niedostateczny -(- 50 %) stawki bazowej.
4. Łączna wartość czynników obniżających, o których mowa w § 10 ust. 3 nie może przekroczyć 50 % 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 kolejnych latach

§ 11. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski.

2. Przy wykonywaniu zarządzenia stosuje się następujące zasady:

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

3. Nie przewiduje się w latach 2018-2022 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Aleksandrów Kujawski.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą wpływy z czynszów oraz środki własne gminy.

§ 13. Przewiduje się, możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej środkami pochodzącymi z:

- 1) dotacji z budżetu państwa;
- 2) funduszy Unii Europejskiej;
- 3) preferencyjnych kredytów i pożyczek.

Rozdział 7.

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

§ 14. Planowane wydatki w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj wydatków	ROK/ wydatki w zł				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	60000	60000	60000	65000	65000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy	226700	80000	80000	85000	85000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0

Wydatki inwestycyjne	260000	0	0	0	0
----------------------	--------	---	---	---	---

Rozdział 8.

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

§ 15. W latach objętych niniejszym programem przewiduje się:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę jego stanu technicznego,
- 2) dokonywanie zamian lokali polegającej na dostosowaniu zajmowanej powierzchni użytkowej do potrzeb najemcy przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości regulowania opłat za zajmowany lokal; pozwoli to na likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami regulowania opłat związanych z najmem lokali.
- 3) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
- 4) wynajem wolnych lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,

§ 16. W latach 2018-2022 nie planuje się kapitalnych remontów lokali, z którym wiąże się konieczność przydzielania lokalu zastępczego na czas trwania remontu.

§ 17. Planowana sprzedaż lokali oparta jest na szacunkowym rozeznaniu rynku i zainteresowania najemców.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
mgr Waldemar Bartczak