

**UCHWAŁA NR XXXIII/283/21
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI**

z dnia 29 czerwca 2021 r.


**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Aleksandrów
Kujawski na lata 2021-2025**

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

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Aleksandrów Kujawski na lata 2021-2025, 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 Bartezał

Tr(W)-244
RADCA PRAWNY

Marcin Brzdęk

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z. 2020 r. poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ALEKSANDRÓW KUJAWSKI NA LATA 2021-2025**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 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 31.12.2020 r. gmina dysponuje 27 budynkami, w których w skład wchodzi 61 lokali mieszkalnych i 4 lokale socjalne.

§ 2. W latach 2022-2025 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 poniższa tabela.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy					Stan techniczny budynku	
		Stan aktualny	Przewidywana w poszczególnych latach					
		2021	2022	2023	2024	2025		
1.	Zduny 16	3	3	3	3	3	dostateczny	
2.	Ostrowąs 81	2	2	2	2	2	bardzo dobry	
3.	Ośno 54A	3	2	2	1	1	dostateczny	
4.	Służewo ul. Toruńska 6	5	5	5	5	5	dostateczny	
5.	Służewo ul. Brzeska 70	4	4	4	4	4	dostateczny	
6.	Plebanka 13	10	10	10	10	10	dostateczny	
7.	Wilkostowo 15	6	6	6	6	6	dostateczny	
8.	Wygoda 10	5	5	5	5	5	dostateczny	
9.	Słomkowo ul. Kasztanowa 7	5	5	5	5	5	dostateczny	
10.	Otłoczyn ul. Szlak Bursztynowy 31	2	2	2	2	2	dobry	
11.	Służewo ul. Marii Wodzińskiej 2	1	1	1	1	1	dobry	
12.	Opoki 43	2	2	2	2	2	bardzo dobry	
13.	Otłoczyn ul. Szlak Bursztynowy 32	1	1	1	1	1	dobry	

14.	Służewo ul. Toruńska 2	1	1	1	0	0	dobry
15.	Służewo ul. Brzeska 15	1	1	1	0	0	dostateczny
16.	Służewo ul. Brzeska 27	1	1	1	1	0	dostateczny
17.	Służewo ul. Brzeska 39	1	1	1	1	0	dostateczny
18.	Służewo ul. Brzeska 46	1	0	0	0	0	dostateczny
19.	Stawki ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27	1	1	1	1	1	dostateczny
20.	Grabie 32	1	1	1	1	1	dobry
21.	Opoki 28	1	1	1	0	0	dobry
22.	Słomkowo ul. Dębowa 2	1	1	1	1	0	dostateczny
23.	Przybranowo 43	1	1	0	0	0	dobry
24.	Odolion ul. Elizejska 25	1	1	1	1	0	dostateczny
25.	Otłoczyn ul. Toruńska 14	3	3	3	3	3	Bardzo dobry
26.	Podgaj 36	1	1	0	0	0	dobry
27.	Broniszewo 5	1	1	0	0	0	dostateczny

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.	-Zduny 16 - Ostrowąs 81 - Ośno 54 A - Służewo ul. Toruńska 6 -Służewo ul. Brzeska 70 -Plebanka 13 -Wilkostowo 15 -Wygoda 10 -Słomkowo ul. Kasztanowa 7 -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 39 - Służewo, ul. Brzeska 46 -Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 -Grabie 32 -Opoki 28 -Słomkowo ul. Dębowa 2 -Przybranowo 43 -Odolion, ul. Elizejska 25	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	2021

	<ul style="list-style-type: none"> - Otłoczyn ul Toruńska 14 - Podgaj 36 - Broniszewo 5 			
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 ul. Kasztanowa 7 - 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 39 - Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 - Grabie 32 - Opoki 28 - Słomkowo ul. Dębowa 2 - Przybranowo 43 - Odolion, ul. Elizejska 25 - Otłoczyn ul Toruńska 14 - Podgaj 36 - Broniszewo 5 	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	2022
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 ul. Kasztanowa 7 - 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 39 - Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 - Grabie 32 - Opoki 28 - Słomkowo ul. Dębowa 2 - Odolion, ul. Elizejska 25 - Otłoczyn 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	2023
4.	<ul style="list-style-type: none"> - Zduny 16 - Ostrowąs 81 - Ośno 54 A - Służewo ul. Toruńska 6 - Służewo ul. Brzeska 70 	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb- w oparciu o przeprowadzone	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania	2024

	<ul style="list-style-type: none"> -Plebanka 13 -Wilkostowo 15 -Wygoda 10 -Słomkowo ul. Kasztanowa 7 -Otłoczyn ul. Szlak Bursztynowy 31 -Służewo, ul. Marii Wodzyńskiej 2 -Opoki 43 -Otłoczyn, ul. Szlak Bursztynowy 32 -Służewo, ul. Brzeska 27 -Służewo, ul. Brzeska 39 -Stawki, ul. Al. Danilewicz Zielińskiej 27 -Grabie 32 -Słomkowo ul. Dębowa 2 -Odolion, ul. Elizejska 25 - Otłoczyn ul Toruńska 14 	przeeglądy.	dofinansowania ze środków krajowych i europejskich oraz środków własnych	
5.	<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 ul. Kasztanowa 7 -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 - Otłoczyn 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	2025

§ 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 pogorszone, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy ich stanu technicznego.

§ 9. W latach 2021-2025 plan remontu i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stanu pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzone przeglądy wykonane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz możliwości finansowe gminy Aleksandrów Kujawski.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 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 2021-2025 przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Rok	Liczba lokali	Planowana sprzedaż
1.	2021	65	2
2.	2022	63	3
3.	2023	60	4
4.	2024	56	4
5.	2025	52	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 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. 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. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje z tytułu każdego czynnika.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

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

§ 12. 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 2021-2025 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Aleksandrów Kujawski.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą wpływy z czynszów oraz środki własne gminy.

§ 14. 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 kosztów 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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

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

Rodzaj wydatków	ROK/ wydatki w zł				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	65000	67000	67000	70000	70000

Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy	85000	85000	90000	90000	90000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	340000	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

§ 16. 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,

§ 17. W latach 2021-2025 nie planuje się kapitalnych remontów lokali, z którym wiąże się konieczność przydzielania lokalu zastępczego na czas trwania remontu.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
mgr Waldemar Baranowski

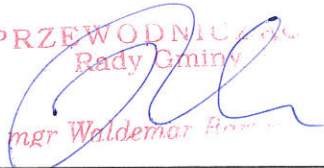
UZASADNIENIE

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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien określać:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
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 kosztów 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 koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W przedstawionej uchwale zostały zawarte wszystkie określone w ustawie elementy składające się na wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Aleksandrów Kujawski. Wcześniejsza uchwała Nr II/25/18 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 28.11.2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Aleksandrów Kujawski na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj Kuj-Pom. z 2018 poz. 6466 ze zm.) utraciła moc z dniem 21.04.2021 r. na podstawie art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756).

Biorąc pod uwagę ustawowy obowiązek jaki ustawa nakłada na Radę Gminy zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.

PRZEWODNICĄ
Rady Gminy

mgr Waldemar

