



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 11 października 2016 r.

Poz. 3427

UCHWAŁA Nr V/24/15 RADY MIEJSKIEJ W IZBICY KUJAWSKIEJ

z dnia 18 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Izbica Kujawska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Z 2013 r., poz. 594, z późn. zm) i art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 roku, poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbica Kujawska na lata 2016-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Izbicy Kujawskiej.

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

Przewodniczący Rady
Zofia Warda

Załącznik do Uchwały Nr V/24/15
Rady Miejskiej w Izbicy Kujawskiej
z dnia 18 lutego 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
Izbica Kujawska w latach 2016-2021**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne.**

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje aktualnie 79 lokali mieszkalnych stanowiące własność Gminy o łącznej powierzchni 3208,33 m²

| Lp. | Adres lokalu | Powierzchnia użytkowa | Ilość lokali |
|--------------|---|-----------------------|--------------|
| 1 | 11-go listopada 12 87-865 Izbica Kujawska | 135,41 m ² | 3 |
| 2 | Kolska 14 87-865 Izbica Kujawska | 382,62 m ² | 8 |
| 3 | Garbarska 5 87-865 Izbica Kujawska | 74,78 m ² | 2 |
| 4 | Augustowska 2 87-865 Izbica Kujawska | 54,40 m ² | 2 |
| 5 | Słubickiego 4 87-865 Izbica Kujawska | 229,61 m ² | 4 |
| 6 | Warszawska 12 87-865 Izbica Kujawska | 237,35 m ² | 7 |
| 7 | Narutowicza 3 87-865 Izbica Kujawska | 19,00 m ² | 1 |
| 8 | Narutowicza 9 87-865 Izbica Kujawska | 51,81 m ² | 2 |
| 9 | Narutowicza 7 87-865 Izbica Kujawska | 41,42 m ² | 1 |
| 10 | Żwirki i Wigury12, 87-865 Izbica Kujawska | 37,9 m ² | 1 |
| 11 | Żwirki i Wigury17, 87-865 Izbica Kujawska | 56,35 m ² | 1 |
| 12 | Żwirki i Wigury18, 87-865 Izbica Kujawska | 24,32 m ² | 1 |
| 13 | ul. Sportowa 1, 87-865 Izbica Kujawska | 111,72 m ² | 3 |
| 14 | Narutowicza 63 87-865 Izbica Kujawska | 134,73 m ² | 2 |
| 15 | Wietrzychowice 29 | 93 m ² | 2 |
| 16 | Mchówek 13 | 100 m ² | 2 |
| 17 | Mchówek 14- pałac | 189,96 m ² | 6 |
| 18 | Nowa Wieś | 45,1 m ² | 1 |
| 19 | Błenna 22B | 29,00m ² | 1 |
| 20 | Błenna 22 | 66,70m ² | 1 |
| 21 | Świszewy13 | 91,21m ² | 2 |
| 22 | Kolska 12 | 421,88m ² | 11 |
| 23 | 3-go Maja 8 87-865 Izbica Kujawska | 49,64 m ² | 1 |
| 24 | Narutowicza 59 87-865 Izbica Kujawska | 172,82m ² | 5 |
| 25 | Narutowicza 61, 87-865 Izbica Kujawska | 78,56m ² | 2 |
| 26 | Plac Wolności 1 | 140,56m ² | 4 |
| 27 | Targowa 1 | 33,00m ² | 1 |
| 28 | Mchówek 16 | 105,48m ² | 2 |
| RAZEM | | 3208,33m ² | 79 |

- Nie przewiduje się w latach objętych programem powiększenia mieszkaniowego zasobu.
- Może on ulec pomniejszeniu o lokale sprzedane w ciągu najbliższych 5 lat.
- Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące własnością Gminy.
- Prognozę wielkości zasobów mieszkalnych w poszczególnych latach objętych programem obrazuje poniższa tabela:

| Rok | Liczba lokali | | Powierzchnia użytkowa Pozostałych lokali |
|------|---------------|-------------------------------|---|
| | Ogółem | Przeznaczonych do sprzedaży | |
| 2016 | 79 | 3 lokale ul. 11 listopada 12, | 135,41 m ² |
| 2017 | 76 | 4 lokale ul. Słubickiego 4. | 229,21 m ² |
| 2018 | 72 | 3 lokale ul. Sportowa | 111,72 m ² |
| 2019 | 69 | 2 lokale m. Świszewy | 91,21 m ² |
| 2020 | 67 | Lokal Kolska 14 | 382,62 m ² |
| 2021 | 67 | | |

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie roku budowy, wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalacje wodociągową i kanalizacyjną, łazienkę.

7. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Tabela Nr 1

| Budynki w dobrym stanie technicznym | Budynki w dostatecznym stanie technicznym | Budynki w złym stanie technicznym |
|-------------------------------------|---|-----------------------------------|
| 5 | 15 | 8 |

Tabela Nr 2

| Ilość Budynków | Ilość lokali | Lokale mieszkalne o powierzchni do : | | | | | |
|----------------|--------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| | | 20 m ₂ | 30 m ₂ | 40 m ₂ | 50 m ₂ | 60 m ₂ | Powyżej 80 m ₂ |
| 28 | 79 | 5 | 14 | 21 | 20 | 17 | 2 |

Tabela Nr 3

| Ilość lokali | 1 izbowe | 2 izbowe | 3 izbowe | 4 izbowe | 5 izbowe |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 79 | 9 | 41 | 20 | 9 | ----- |

Tabela Nr 4

| Ilość lokali | Wyposażenie techniczne lokali | | | | | |
|--------------|-------------------------------|-------|----------|-----|----------|-------------|
| | c.o. | c.w. | łazienka | wc. | wodociąg | kanalizacja |
| 79 | 2 | ----- | 36 | 39 | 80 | 62 |

Rozdział 2.

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

§ 2.1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa poniższa tabela

Tabela Nr 5

| Rok | Ilość budynków | Remonty | Modernizacja |
|------|----------------|---------|--------------|
| 2016 | 28 | 2 | 1 |
| 2017 | 27 | 2 | 1 |
| 2018 | 26 | 2 | 1 |
| 2019 | 25 | 2 | 1 |
| 2020 | 24 | 2 | 1 |
| 2021 | 23 | 2 | 1 |

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) zapewnienia 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, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 3) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.
 3. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.
 4. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.
 5. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominków, blacharki, stolarki okiennej i drzwiowej.
 6. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
 7. W latach 2016-2021 nie planuje się inwestycji.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Burmistrz Izbicy Kujawskiej nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę takich jak:

- 1) położenie budynku, w którym znajduje się lokal;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 4) stan techniczny budynku.

3. Ustalony przez Burmistrza Gminy czynsz, o którym mowa w ust. 1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynszu podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu mieszkaniowego.

4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2 według następujących kryteriów

1) Czynniki podwyższające:

| Wyszczególnienie | Procent podwyżki w stosunku do stawki |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| W.C | 10% |
| Łazienka | 10% |
| Instalacja C.O | 10% |
| Gaz przewodowy | 10% |
| W.C + łazienka e jednym lokalu | 15% |

Podwyższenie stawki bazowej następuje z tytułu każdego czynnika.

2) Czynniki obniżające:

| Wyszczególnienie | Procent obniżki w stosunku do stawki bazowej |
|---|--|
| Mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki decyzją administracyjną | 30% |
| Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacji | 10% |
| Mieszkanie położone poza granicami administracyjnymi miasta Izbica Kujawska | 10% |
| Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego | 5% |
| Mieszkanie położone w kondygnacji podziemnej i na poddaszu | 5% |

5. Czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu, ale suma nie może przekroczyć 35%.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

8. Na wniosek najemcy czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców spełniających poniższe kryteria dochodów może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż o 30% gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 60%, a przekracza 50% najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 10%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 70%, a przekracza 60% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 10%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50%, a przekracza 40% najniższej emerytury.

9. Obniżka czynszu nie może być zastosowana wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne.

10. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

11. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

12. O obniżce czynszu decyduje Burmistrz po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez wnioskodawcę.

§ 5. Za dochód, o którym mowa w § 4 ust. 8 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępniania na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 5.

Zarządzenie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 6.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Izbicy Kujawskiej poprzez Kierownika Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej.

2. Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej został upoważniony przez Burmistrza do administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

§ 7.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2021 będą dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz dotacja przedmiotowa.

2. Wpływ z czynszu oraz dotacja przedmiotowa będą w całości przeznaczone na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów, przeglądów budowlanych oraz administrowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VII**Wysokości wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne**

§ 8. Planowane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów kosztów modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela.

| Rok | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów i modernizacji | Wydatki inwestycyjne |
|------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 2016 | 80000 | 55000 | |
| 2017 | 77000 | 57000 | |
| 2018 | 75000 | 60000 | |
| 2019 | 71000 | 62000 | |
| 2020 | 69000 | 65000 | |
| 2021 | 66000 | 62000 | |

Rozdział 8.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. Gmina prowadzić będzie działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku, gdy w lokalu większym mieszka mniejsza ilość osób;
- 2) dokonywanie zamiany lokali na mniejsze lub socjalne tym, którzy nie płacą regularnie czynszu;
- 3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.