



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 3 stycznia 2017 r.

Poz. 47

UCHWAŁA Nr XXVI/171/2016 RADY GMINY GOSTYCYN

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostycyn.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2017 r.

Przewodniczący
Rady Gminy
Ryszard Sucharski

załącznik
do uchwały nr XXVI/171/2016
Rady Gminy Gostycyn
z dnia 29 grudnia 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na lata 2017-2021

Rozdział 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

§ 1.1. 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 lata.

3. Zasady polityki czynszowej.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanej zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

5. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

6. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 20.12.2016 r. składa się z 12 budynków, w których znajduje się 30 lokali komunalnych oraz 19 lokali socjalnych. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak liczby lokali socjalnych oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

§ 3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gostycyn przedstawia się następująco:

| Lp. | Adres budynku | Łączna ilość lokali mieszkalnych | W tym lokale komunalne | W tym lokale socjalne | W tym lokale własnościowe |
|-----|---------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 1. | Mała Klonia 27 | 2 | 2 | - | - |
| 2. | Bagienica 23 | 5 | 5 | - | - |
| 3. | Mała Klonia 22 | 4 | 4 | - | - |
| 4. | Gostycyn ul. Słoneczna 2 | 12 | 10 | - | 2 |
| 5. | Gostycyn ul. Okrężna 16 | 2 | 2 | - | - |
| 6. | Gostycyn ul. Okrężna 16a | 1 | 1 | - | - |
| 7. | Wielka Klonia 15 | 1 | 1 | - | - |
| 8. | Pruszcz ul. Tucholska 6 | 12 | 1 | 11 | - |
| 9. | Pruszcz ul. Wybudowanie 2 | 5 | - | 5 | - |
| 10. | Pruszcz ul. Kościelna 32 | 2 | - | 2 | - |
| 11. | Wielki Mędromierz 53 | 2 | 2 | - | - |
| 12. | Przyrowa 20 | 4 | 2 | 1 | 1 |
| | OGÓŁEM: | 52 | 30 | 19 | 3 |

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy – mieszkania komunalne

| Lp. | Adres lokalu | Nr lokalu | Pow. w m2 | Ilość izb | Wyposażenie techniczne - instalacje | | | | | | | |
|-----|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------------------------|--------|----------|------|------|--------|------|------|
| | | | | | Elektr. | Wodoc. | Kanaliz. | c.o. | c.w. | szambo | | |
| 1. | Mała Kłonia 27 | 2. | 72,08 | 5 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| | | 3. | 74,09 | 6 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| 2. | Bagienica 23 | 1. | 65,50 | 6 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 2. | 63,00 | 6 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 3. | 69,50 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 4. | 67,50 | 6 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 5. | 58,50 | 7 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| 3. | Mała Kłonia 22 | 1. | 52,40 | 4 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| | | 2. | 98,76 | 5 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| | | 3. | 64,90 | 5 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| | | 4. | 54,60 | 5 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| 4. | Gostycyn ul. Słoneczna 2 | 1. | 39,14 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 2. | 49,95 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 3. | 61,53 | 6 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 5. | 38,82 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 6. | 49,63 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 7. | 50,93 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 8. | 39,14 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 9. | 39,80 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 11. | 50,66 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 12. | 39,60 | 5 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| | | 5. | Gostycyn ul. Okrężna 16 | 1. | 59,58 | 6 | + | + | + | + | brak | brak |
| | | | | 2. | 56,99 | 6 | + | + | + | + | brak | brak |
| 6. | Gostycyn ul. Okrężna 16A | 1. | 75,95 | 6 | + | + | + | + | brak | brak | | |
| 7. | Wielka Kłonia 15 | 2. | 57,20 | 3 | + | + | + | + | + | brak | | |
| 8. | Pruszcz ul. Tucholska 6 | 6. | 53,50 | 3 | + | + | + | brak | Brak | brak | | |
| 9. | Wielki Mędromierz 53 | 1. | 37,25 | 4 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| | | 2. | 36,09 | 5 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| 10. | Przyrowa 20 | 3. | 39,80 | 2 | + | + | + | brak | brak | brak | | |
| | | 4. | 31,70 | 4 | + | + | + | brak | brak | brak | | |

„+” – TAK

„-” – NIE

§ 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy - Lokale socjalne

| Lp. | Adres lokalu | Nr lokalu | Pow. w m2 | Ilość izb | Wyposażenie techniczne - instalacje | | | | | |
|-----|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------------------------|--------|----------|------|------|--------|
| | | | | | Elektr. | Wodoc. | Kanaliz. | c.o. | c.w. | szambo |
| 1. | Pruszcz ul. Kościelna 32 | 1. | 24,80 | 2 | + | + | - | - | - | - |
| | | 2. | 30,86 | 2 | + | + | - | - | - | - |
| 2. | Pruszcz ul. Tucholska 6 | 1. | 37,55 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 2. | 20,26 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 3. | 13,50 | 1 | + | + | - | - | - | + |
| | | 4. | 38,07 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 5. | 36,75 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 7. | 38,07 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 8. | 28,98 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 9. | 36,35 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 10. | 31,77 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 11. | 36,88 | 2 | + | + | + | - | - | - |
| | | 12. | 38,54 | 2 | + | + | - | - | - | + |
| | | 3. | Pruszcz ul. Wybudowanie | 1. | 47,39 | 4 | + | + | + | - |
| 2. | 47,29 | | | 4 | + | + | + | - | - | - |

| | | | | | | | | | | |
|----|----------------|----|-------|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 3. | 57,52 | 4 | + | + | + | - | - | - |
| | | 4. | 49,50 | 2 | + | + | + | - | - | - |
| | | 5. | 16,01 | 2 | + | + | + | - | - | - |
| | | | | | | + | + | | | |
| 4. | Mała Klonia 27 | 1. | 32,00 | 1 | + | - | - | - | - | - |
| 5. | Przyrowa 20 | 1. | 36,20 | 5 | + | + | + | - | - | - |

"+" - TAK

"-" - NIE

Rozdział 3.

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

§ 6. Potrzeby remontowe w latach 2017 - 2021 budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) 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, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

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

2. 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 oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

4. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz pracownika ds. mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,

§ 9.1. Czynsze za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gostycyn wg. stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokalu

2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową – minimalną za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o najniższym standardzie.

3. Zmiana wysokości czynszów odbywać się będzie zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.

5. Najemcy w lokalach, którzy przyłączeni są do wspólnego szamba będą pokrywali koszty wg następującego przelicznika – należność roczna dzielona przez ilość osób zamieszkujących w lokalach.

Najemcy pokrywają również należności za wywóz nieczystości płynnych. Każdy lokator uiszcza również należność za odbiór odpadów stałych.

§ 10.1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 8 ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

2. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.

§ 11.1. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 12.1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.

2. Wójt Gminy Gostycyn może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanej zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 13.1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) Wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Gostycyn zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) Przydzielenie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta;
- 3) Bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 4) Bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy;

2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 6.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków.

§ 14.1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Gostycyn niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływ z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Gostycyn.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 7.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021.

§ 15.1. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy, w zależności od wniosków najemców.

2. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Gostycyn określoną w Uchwale nr XV/98/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gostycyn oraz określenia zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez Wójta Gminy, z uwzględnieniem pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostycyn odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi Uchwałami Rady Gminy Gostycyn.

Rozdział 8.

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

§ 16.1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. 2. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wnioski w tej sprawie będzie rozpatrywał Wójt Gminy. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. 3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

4. 4. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 9.

Zakończenie

§ 17. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostycyn na lata 2017- 2021 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Gostycyn z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.