

UCHWAŁA NR XXIII.229.2020
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
z dnia 25 listopada 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Dąbrowa Chełmińska na lata 2020-2026**

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. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 r., poz. 611), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Chełmińska na lata 2020-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXVI/194/01 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 29 listopada 2001r. w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 46 poz. 858).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Chełmińska.

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

UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Chełmińska jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611).

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Chełmińska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA NA LATA 2020 – 2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na właściwą radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

§ 2.1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia najem socjalny, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 2.

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

§ 3.1. Gmina Dąbrowa Chełmińska wg stanu na dzień 31.10.2020 r. dysponuje 10 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi wyłączną własność Gminy, w których znajduje się 28 lokali mieszkalnych oraz 9 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w nieruchomościach, których Gmina jest współwłaścicielem (7 budynków).

2. Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 37 lokali mieszkalnych, spośród których wyodrębniono:

- 26 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 10 lokali w najmie socjalnym wynajmowane na czas określony,
- 1 lokal tymczasowy wynajmowany na czas określony.

3. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego wynosi 1.601,50 m². Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę nowych mieszkań. Planowana jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania gminnych lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

4. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Chełmińska:

Lp.	Adres lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m²
1	Ostromecko, ul. Bydgoska 5	4	166,35
2	Ostromecko, ul. Bydgoska 19	1	9,00
3	Ostromecko, ul. Parkowa 1	2	123,90
4	Czemlewo 4	2	65,24
5	Czemlewo 4a	3	75,06
6	Wąldowo Królewskie ul. Długa 32	3	194,12

7	Gzin ul. Bohaterów 4	2	95,10
8	Gzin ul. Długa 31	4	172,39
9	Gzin ul. Długa 26	1	57,21
10	Strzyżawa 7	3	115,93
11	Dąbrowa Chełmińska ul. Rydygiera 10	2	72,37
12	Dąbrowa Chełmińska ul. Toruńska 2	1	44,41
13	Dąbrowa Chełmińska ul. Bazowa 6	1	54,25
14	Dąbrowa Chełmińska ul. Bydgoska 19	1	99,21
15	Dąbrowa Chełmińska ul. Bydgoska 40	1	39,40
16	Rafa 16	5	186,06
17	Bolumin ul. Parkowa 9	1	31,50

5. Uwzględniając planowaną sprzedaż lokali, prognozuje się, że ilość lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Dąbrowa Chełmińska w latach 2020-2026 będzie wynosić:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali mieszkalnych	37	35	34	33	33	33	33

§ 4.1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

1) dobry - 5 budynków;

2) zadowalający - 6 budynków;

3) średni - 5 budynków;

4) zły - 1 budynek.

2. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Duże zużycie techniczne mają budynki wybudowane przed 1939 r. i są objęte nadzorem Konserwatora Zabytków. Budynki objęte nadzorem konserwatorskim, wymagają dodatkowych środków finansowych. Jak wynika z doświadczeń, koszty remontów tych budynków są wyższe szacunkowo o około 50% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5.1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Chełmińska na lata 2020 – 2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiada współczesnym normom. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi roboty awaryjne i nieprzewidziane.

3. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjąć należy następujące priorytety przedmiotowe:

- 1) bieżąca konserwacja i remont lokali;
- 2) dokonanie koniecznych remontów pokryć dachowych;
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) remont klatek schodowych;
- 5) odnowa elewacji;
- 6) wymiana instalacji elektrycznej;
- 7) roboty awaryjne i nieprzewidziane.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r. poz. 1990).

2. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych każdorazowo w odrębnej uchwale Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska.

3. Przyjmuje się plan sprzedaży:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	0	2	1	1	0	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020 - 2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy ustala, kierując się zasadami ustawy, stawkę bazową i stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a to w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne instalacje.

§ 8. 1. Stawka bazowa jest to opłata za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu:

Wydatki inwestycyjne	-	-	5.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
----------------------	---	---	----------	-----------	-----------	-----------	-----------

2. W skład wydatków związanych z bieżącą eksploatacją wchodzi:

- 1) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych;
- 2) koszty przeglądów i kontroli okresowych (przeglądy i usługi kominiarskie, budowlane roczne, energetyczne);
- 3) wywóz nieczystości płynnych;
- 4) zakup materiałów i wyposażenia.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Chełmińska:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali. Działania takie pozwolą na pełną prywatyzację budynku oraz ograniczą wydatki Gminy z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych, fundusz remontowy;
- 3) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu;
- 5) urealnienie opłat za lokale mieszkalne;
- 6) wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 7) dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większy na samodzielne mniejsze.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611).