

z dnia 20 maja 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn na lata 2015 - 2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) 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 2014 r. poz. 150) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn w latach 2015- 2020, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łabiszyna.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ



Teresa Paliwoda

Załącznik do Uchwały Nr VI/52/15

Rady Miejskiej w Łabiszynie

z dnia 20 maja 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁABISZYN
NA LATA 2015-2020**

**Rozdział 1.
Postanowienie ogólne**

§ 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn na lata 2015 – 2020 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Działania dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym mają na celu:

- 1) utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym,
- 2) zaspakajanie przez Gminę Łabiszyn zwaną dalej „Gminą” niezbędnych potrzeb mieszkaniowych.

§ 3. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy Łabiszyn,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2015 – 2020,
- 4) zasady polityki czynszowej gminy w latach 2015 – 2020,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015 – 2020,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.
Charakterystyka zasobu mieszkaniowego gminy Łabiszyn**

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabiszyn na dzień 01 kwietnia 2015 roku składa się z 173 lokali mieszkalnych o powierzchni 6800,31 m², w tym 4 lokale socjalne o powierzchni 78 m² wykazane w tabelach poniżej:

Tabela 1. Zestawienie ogólne lokali w mieście i na wsi

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych
Miasto	17 budynków 77 lokali mieszkalnych	15 budynków 59 lokali mieszkalnych
Wieś	9 budynków 33 lokale mieszkalne	3 budynki 4 lokale mieszkalne

Tabela 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			
1	ul. Rynekowa 3	4	192,51
2	ul. Rynekowa 11	8	288,67
3	ul. Szubińska 5	9	292,87
4	ul. Szubińska 30	11	356,54

5	ul. Poznańska 9	1	46,00
6	ul. Poznańska 12	1	80,40
7	ul. Nowy Rynek 13	6	171,25
8	ul. Nowy Rynek 13 A	4	78,00
9	ul. Nowy Rynek 18	2	84,00
10	ul. Parkowa 1	5	313,05
11	ul. 11 Stycznia 7	4	87,78
12	ul. Sienkiewicza 32	4	154,00
13	ul. Sienkiewicza 42	2	80,30
14	ul. Sienkiewicza 44	3	102,00
15	ul. Sienkiewicza 46	3	111,76
16	ul. Plac 1000 lecia 25	6	219,17
17	ul. Spokojna 1	4	145,00
Razem		77	2803,3
Budynki na terenie wiejskim			
1	Buszkowo 10	5	220,06
2	Nowe Dąbie 56	3	119,50
3	Nowe Dąbie 56 A	2	82,93
4	Nowe Dąbie 80	1	55,40
5	Lubostroń 13 A	1	30,32
6	Jeżewo 34	10	403,29
7	Wielki Sosnowiec 8	7	204,44
8	Jabłowo Pałuckie 12	2	116,87
9	Załachowo 14	2	90,96
Razem		33	1323,77

Tabela 3. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

Lp.	Nazwa ulicy na której znajduje się budynek	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			
1	ul. Nowa 8	3	169,08
2	ul. Plac 1000 lecia 6	8	420,60
3	ul. Plac 1000 lecia 20	2	88,00
4	ul. Poznańska 11	3	89,90
5	ul. Poznańska 14	3	80,95
6	ul. Poznańska 24	4	137,43
7	ul. Nowy Rynek 20	7	198,88
8	ul. Żnińska 8	1	32,50
9	ul. Bydgoska 2	1	43,62
10	ul. Bydgoska 14	1	40,40
11	ul. Odrodzenia 5	8	358,45
12	ul. Odrodzenia 7	5	220,90
13	ul. Powstańców Wielkopolskich 27	7	355,70
14	ul. Jana Pawła II 2	1	39,50
15	ul. 11 Stycznia 11 i 11 A	5	126,54
Razem		59	2402,45
Budynki na terenie wiejskim			
1	Nowe Dąbie 76	1	53,60
2	Pszczółczyn 51	1	65,91
3	Rzywno	2	151,28
Razem		4	270,79

Tabela 4. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje

Lp.	Rodzaj instalacji	Procentowy udział
1	Elektryczna	100 %
2	Wodociągowa	97 %
3	Kanalizacyjna	97 %
4	Centralne ogrzewanie	37 %
5	Centralna ciepła woda użytkowa	31 %

§ 5. Budynki, którymi zarządza Gmina Łabiszyn w większości pochodzą z XIX i XX w. i część z nich jest wpisana do ewidencji zabytków, z tego też względu stan techniczny tych budynków jest różny.

Rozdział 3.

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

§ 6. Potrzeby remontowe budynków oraz lokali wynikają z konieczności utrzymania wymaganego i należytego ich stanu technicznego, a także zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przebywających w budynkach i ich mienia.

§ 7. Przy opracowywaniu planów remontów i modernizacji budynków w pierwszej kolejności brane są uwagi wskazane po przeprowadzeniu okresowych przeglądów obiektów. Realizacja potrzeb w zakresie wykonywania bieżących napraw, konserwacji, realizowana będzie w pierwszej kolejności tam, gdzie wymagać tego będzie bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców.

§ 8. Potrzeby remontowo - modernizacyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają się następująco:

- 3.178,24 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m² ze stolarką okienną i drzwiową do remontu i wymiany - 45%.
- 3.036,98 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazane jest malowanie klatek schodowych - 43%.
- 3.884,51 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana pokryć dachowych - 55%.
- 1.977,57 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej - 28%.
- 487,50 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji centralnego ogrzewania - 15%.
- 3.390,12 m² - Powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji elektrycznej - 48%.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2015 – 2020

§ 9. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałami Rady Miejskiej.

3. Planuje się, że sprzedaż lokali w latach 2015 – 2020 kształtować się będzie na poziomie 1-6 lokali rocznie, z możliwością zmiany ilości mieszkań sprzedawanych rocznie w zależności od stopnia zainteresowania.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2015 – 2020

§ 10. Wysokość stawek czynszowych powinna kształtować się na takim poziomie, aby mieszkaniowy zasób gminy mógł utrzymywać się z ich wpływów, co oznacza, że opłaty czynszowe powinny pokryć bieżące koszty administracyjne, remontowe i bieżącej naprawy.

§ 11. Rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokale mieszkalne,
- b) czynsz za lokale socjalne.

§ 12. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokali Burmistrz Łabiszyna ustala w drodze zarządzenia nie częściej niż raz w roku.

§ 13. 1. Czynsz w szczególności obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną.

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

§ 14. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają ich najemcy lub osoby przez nich upoważnione.

Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich stałego zamieszkiwania.

§ 15. 1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

- a) lokal wyposażony w instalację wodociągową – podwyżka 15%,
- b) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną – podwyżka 15%,
- c) lokal wyposażony w instalację gazową – podwyżka 15%,
- d) lokal wyposażony w.c. i łazienki – podwyżka 15%,
- e) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyżka 15%,

2. Przez użyte w ust. 1 określenia należy rozumieć:

- 1) Przez instalację wodociągową i kanalizacyjną należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz jeden punkt odpływu wewnątrz lokalu.
- 2) Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe (wanne, brodzik lub kabinę prysznicową).
- 3) Przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w obrębie budynku.
- 4) Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia, kotłownia lokalna).

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

§ 16. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

§ 17. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu na zasadach ogólnych.

3. W przypadku podjęcia całego lub części lokalu, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

4. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§ 18. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 19. 1. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach, mogą być stosowane, gdy wysokość czynszu osiągnie w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego i ogłoszonego, w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Łabiszyna po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury;
 - b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,
 - c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury;
 - b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury;
 - c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.
4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.
5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015 – 2020

§ 21. 1 Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Łabiszyna.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

4. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali i budynków,
- 5) zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się na zasadach określonych ustawami.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 22. W latach 2015 – 2020 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Łabiszyn,
- 3) wpływów za dzierżawę gruntów pod garażami posadowionymi na gruntach komunalnych,
- 4) środków własnych budżetowych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach

§ 23. Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2015 – 2020 zależy będzie od wielu czynników, przede wszystkim od wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów gminy, bieżących kosztów utrzymania i naprawy mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 9.

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

§ 24. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym umożliwi:

- 1) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób,
- 2) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub na lokale socjalne,
- 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne,
- 4) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Teresa Paliwoda

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn na lata 2008-2013 utracił aktualność, wystąpiła konieczność aktualizacji w/w opracowania.

Uchwała stanowi dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Teresa Paliwoda