

**UCHWAŁA NR III/15/2018
RADY GMINY CIECHOCIN**

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin

Na podstawie 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 2018 r. poz. 1234 i 1496) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVII/184/2013 Rady Gminy Ciechocin z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Ciechocin

Aneta Pietrzak

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CIECHOCIN NA LATA 2019-2023

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Program ma na celu racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ciechocin;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ciechocin;
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Ciechocin;
- 5) wc – należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy to również wc przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego poza nim na tej samej kondygnacji;
- 6) łazience – należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika);
- 7) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

- § 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Obecnie w zasobie mieszkaniowym Gmina nie ma lokali wynajmowanych jako lokale socjalne.
3. W latach 2019 – 2023 nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
4. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy może ulec zmniejszeniu z uwagi na sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

§ 4. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31 października 2018 r. wynosi 6 lokali mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, a także przeprowadzonych remontów i od stanu jego utrzymania.

3. Strukturę lokali oraz stan techniczny przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali	Wyposażenie techniczne lokali			
				instalacja wodociągowa	instalacja kanalizacyjna		instalacja centralnego ogrzewania
					z sieci	zbiorniki bezodpływowe	
1.	Miliszewy 51	3	dobry	+	-	+	+
2.	Nowa Wieś 20	1	bardzo dobry	+	-	+	+
3.	Świętosław 155	1	dobry	+	+	-	+
4.	Ciechocin 170	1	dobry	+	+	-	+

Rozdział 3

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

§ 5. Realizacja remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym i wynika przede wszystkim z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;

- 2) zapewnienia użytkowania budynków oraz znajdujących się w nich pomieszczeń i urządzeń z nimi związanych zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków.

§ 6. 1. Podstawę planów remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych przez najemców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

§ 7. Realizacja w poszczególnych latach planów remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony ich najemców, zgodnie z podjętymi przez Radę uchwałami.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Gmina posiada mały zasób mieszkaniowy, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne o podobnym standardzie, tj.: wyposażone w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania oraz łazienkę i wc.

2. Lokale usytuowane są w budynkach o dobrym stanie technicznym.

§ 10. Określa się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- | | | |
|-------------------------------------|---|---------------|
| 1) lokal bez wc | - | obniżka o 5%; |
| 2) lokal bez łazienki | - | obniżka o 5%; |
| 3) lokal usytuowany na poddaszu | - | obniżka o 5%; |
| 4) lokal bez centralnego ogrzewania | - | obniżka o 5%. |

§ 11. 1 Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu

za lokale mieszkalne.

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

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 12.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku szkoły zarządza dyrektor szkoły.
3. Lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku NZOZ zarządza jego kierownik.

§ 13. 1. Działania w zakresie zarządzania skupiać się będą na utrzymaniu lokali w należyтым stanie technicznym.

2. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

§ 14. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne.

2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki pokryte zostaną w miarę możliwości z budżetu Gminy.

3. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być też środki z funduszy unijnych wykorzystywane głównie na termomodernizację budynków.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach planowana na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp .	Rodzaj kosztów	Wysokość planowanych wydatków (w zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	20 500	21 000	21 500	22 000	22 500
2.	Koszty remontów i modernizacji	0	0	0	0	0
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
RAZEM:		20 500	21 000	21 500	22 000	22 500

Rozdział 9

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

§ 17. Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia na czas remontów lokalu zamiennego.

§ 18. W najbliższych latach następować będzie stopniowe urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm) na Radę Gminy został nałożony obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W myśl art. 21 ust. 2 powoływanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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 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 wydatków 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 wydatki 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.

Gmina realizuje politykę rozwoju mieszkalnictwa komunalnego za pomocą różnych instrumentów, m.in. poprzez tworzenie zasobu mieszkaniowego, uchwalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu, zawieranie umów najmu lokalu mieszkalnego, czy socjalnego.

Podjęcie niniejszej uchwały podyktowane zostało koniecznością uaktualnienia zasad określonych w uchwale Nr XXXVII/184/2013 Rady Gminy Ciechocin z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocin.