

Projekt

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W IZBICY KUJAWSKIEJ
z dnia

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 z 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 z późn. zm) 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.

BURMISTRZ

mgr Marek Dorabiała


Tomasz Mroczkowski
Rada Prawny Tr(W) 257

Projekt

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

Rozdział I

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	Blenna 22B	29,00m ²	1
20	Blenna 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

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

Rok	Liczba lokali	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa
	Ogółem	Przeznaczonych do sprzedaży	Pozostałych lokali
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 II

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 ciepłą, 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 III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

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

Rozdział IV

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 obniżających 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 V

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 VI

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 przeznaczane 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 VIII

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.

UZASADNIENIE

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Izbica Kujawska na lata 2016-2021, program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności :

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Izbica Kujawska.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

BURMISTRZ

mgr Marek Dorabiała