

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 2021 r., poz. 1372) oraz 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 2020 roku, poz.611 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1 Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbica Kujawska na lata 2021-2026, 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
Marek Dorabiała

Projekt

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY Izbica Kujawska w latach 2021 -2026

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 76 lokali mieszkalnych stanowiące własność Gminy o łącznej powierzchni 3142,10m²

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	228,15m 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	Narutowicza 63 87-865 Izbica Kujawska	134,73 m ²	2
11	Żwirki i Wigury12, 87-865 Izbica Kujawska	37,9 m ²	1
12	Żwirki i Wigury17, 87-865 Izbica Kujawska	56,35 m ²	1
13	Żwirki i Wigury18, 87-865 Izbica Kujawska	24,32 m ²	1
14	Wietrzychowice 29	93 m ²	1
15	Mchówek 13	100 m ²	2
16	Mchówek 14- pałac	189,96 m ²	6
17	Mchówek 16	45,14 m ²	1
18	Nowa Wieś	45,1 m ²	1
19	Błenna 22B	29,00m ²	1
20	Błenna 22	117,94m ²	2
21	Kolska 12	421,88m ²	11
22	3-go Maja 8 87-865 Izbica Kujawska	49,64 m ²	1
23	Narutowicza 59 87-865 Izbica Kujawska	172,82m ²	5
24	Narutowicza 61, 87-865 Izbica Kujawska	78,56m ²	2
25	Plac Wolności 1	140,56m ²	4
26	Targowa 1	33,00m ²	1
27	Błenna 2/1	73 m ²	1

28	Błenna 2/2	41m ²	1
29	Błenna 2/3	41m ²	1
RAZEM		3142,10m²	76

2. Do lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy przynależą następującej budynki gospodarcze (obórki i garaże), których najem odbywa się na podstawie odrębnych umów.

L.p.	Adres budynku gospodarczego	Przynależność do lokalu	Powierzchnia wewn. budynku m2
1	Augustowska 2	Augustowska 2 lok 3	11,2
2	Kolska 14	Kolska 14 lok 1	6,7
3	Kolska 14	Kolska 14 lok 2	6,5
4	Kolska 14	Kolska 14 lok 2	7,4
5	Kolska 14	Kolska 14 lok 3	6,7
6	Kolska 14	Kolska 14 lok 4	6,7
7	Kolska 14	Kolska 14 lok 5	8,4
8	Kolska 14	Kolska 14 lok 6	6,4
9	Kolska 14	Kolska 14 lok 6	5,5
10	Kolska 14	Kolska 14 lok 7	6,7
11	Kolska 14	Kolska 14 lok 9	6,7
12	Kolska 14	Kolska 14 lok 9	6,7
13	Narutowicza 3	Narutowicza 3 lok 2	7,4
14	Narutowicza 7	Narutowicza 7 lok 1	10,2
15	Narutowicza 9	Narutowicza 9 lok 2	19,1
16	Słubickiego 4	Słubickiego 4 lok 1	9,9
17	Słubickiego 4	Słubickiego 4 lok 1	9
18	Słubickiego 4	Słubickiego 4 lok 2	4,2
19	Słubickiego 4	Słubickiego 4 lok 2	15
20	Słubickiego 4	Słubickiego 4 lok 3	3,8
21	Słubickiego 4	Słubickiego 4 lok 4	4
22	Słubickiego 4	Słubickiego 4 lok 4	3,7
23	Warszawska 12	Warszawska 12 lok 2	20,4
24	Warszawska 12	Warszawska 12 lok 4	4,5
25	Warszawska 12	Warszawska 12 lok 5	4,4
26	Warszawska 12	Warszawska 12 lok 7	26,2
27	Żwirki i Wigury 12	Żwirki i Wigury 12 lok 1	12
28	Błenna 22	Błenna 22a	3,5
29	Błenna 22	Błenna 22a	11,7
30	Mchówek 13	Mchówek 13 lok 1	11,7
31	Mchówek 13	Mchówek 13 lok 2	12,6
32	Wietrzychowice 29	Wietrzychowice 29 lok 6	14,4
33	Kolska 12	Kolska 12 lok 1	7
34	Kolska 12	Kolska 12 lok 2	6,4
35	Kolska 12	Kolska 12 lok 3	7,6
36	Kolska 12	Kolska 12 lok 4	6,4

37	Kolska 12	Kolska 12 lok 5	7,4
38	Kolska 12	Kolska 12 lok 6	7,4
39	Kolska 12	Kolska 12 lok 7	6,4
40	Kolska 12	Kolska 12 lok 8	6,4
41	Kolska 12	Kolska 12 lok 9	7
42	Kolska 12	Kolska 12 lok 10	6,4
43	Kolska 12	Kolska 12 lok 11	2,6
44	Kolska 12	Kolska 12 lok 11	7,1
45	Narutowicza 59	Narutowicza 59 lok 1	9
46	Narutowicza 59	Narutowicza 59 lok 2	10
47	Narutowicza 59	Narutowicza 59 lok 3	10
48	Narutowicza 59	Narutowicza 59 lok 3	19
49	Narutowicza 59	Narutowicza 59 lok 4	9
50	Narutowicza 61	Narutowicza 61 lok 1	11,3
51	Narutowicza 61	Narutowicza 61 lok 2	9
52	Plac Wolności 1	Plac Wolności 1 lok 2	5,9
53	Plac Wolności 1	Plac Wolności 1 lok 3	5,9

3. Nie przewiduje się w latach objętych programem powiększenia mieszkaniowego zasobu.

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 ogółem	Liczba lokali Przeznaczonych do sprzedaży	Powierzchnia użytkowa Pozostałych lokali
2021/2022	72	2 lokali ul. Słubickiego 4,	229,21 m ²
2023	66	6 lokali ul. Warszawska 12	237,35 m ²
2023/2024	64	2 lokale Błenna 22	117,94 m ²
2024	63	Garbarska 5	74,78 m ²
2024/2025	61	1 lokal Wietrzychowice 29	93 m ²
2025	58	3 lokale ul. 11 listopada 12	135,41 m ²
2026	56	2 lokale ul. Augustowska 2	54,4 m ²

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	7

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
27	76	6	13	21	19	10	1

Tabela Nr 3

Ilość lokali	1 izbowe	2 izbowe	3 izbowe	4 izbowe	5 izbowe
76	10	36	18	9	-----

Tabela Nr 4

Ilość lokali	Wyposażenie techniczne lokali					
	c.o.	c.w.	łazienka	wc.	wodociąg	kanalizacja
76	3	-----	30	38	76	68

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
2021	27	1	1
2022	25	1	1
2023	24	1	1
2024	23	1	1
2025	21	1	1
2026	20	1	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 cieplną, 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, kominów, 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.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

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

W okresie 5 lat planuje się sprzedaż 17 lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.1. 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

2. Ustalony przez Burmistrza Izbicy Kujawskiej czynsz, o którym mowa w ust.1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynszu podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu mieszkaniowego.

3. 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%

4. Czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

5. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu, ale suma nie może przekroczyć 35%.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

7. 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.

8. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

9. O obniżce czynszu decyduje Burmistrz po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez wnioskodawcę.

§ 5. Za dochód, o którym mowa w § 4 ust. 7 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział V

Zarządzenie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 6.1. Burmistrz Izbicy Kujawskiej upoważnia Kierownika Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej oraz Dyrektora Szkoły Podstawowej w Błennie do administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. 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 2021-2026 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 kosztów 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		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty eksploatacji	ogółem w tym :	61000	62000	61500	61500	61000	61000
	własność Gminy i Miasta	43500	45500	45000	44500	44000	43500
	pozostała własność (władanie)	17500	16500	16500	17000	17000	17500
Koszty remontów	Ogółem w tym :	63000	63700	63600	63500	63000	63000
	własność Gminy i Miasta	46500	48100	48000	47500	47000	46500
	pozostała własność (władanie)	16500	15600	15600	16000	16000	16500

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 2021-2026, 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.