

UCHWAŁA Nr VIII/56/11  
RADY GMINY I MIASTA IZBICA KUJAWSKA  
z dnia 8 sierpnia 2011 roku

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, 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 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) uchwała się, co następuje:

**§1** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbica Kujawska na lata 2011 – 2015, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§2** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Izbica Kujawska.

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

*PRZEWODNICZĄCY RADY*

*Marian Lewandowski*

Załącznik do uchwały Nr VIII/56/11  
Rady Gminy i Miasta Izbica Kujawska  
z dnia 8 sierpnia 2011 roku.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Izbica  
Kujawska w latach 2011-2015.**

**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 80 lokali mieszkalnych stanowiące własność Gminy o łącznej powierzchni 3392,63 m<sup>2</sup> przedstawiający się następująco:

<b>Lp.</b>	<b>lokalizacja</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>Ilość lokali</b>
1	11-go listopada 12 87-865 Izbica Kujawska	135,41 m <sup>2</sup>	3
2	Kolska 12 87-865 Izbica Kujawska	421,88 m <sup>2</sup>	11
3	Kolska 14 87-865 Izbica Kujawska	382,62 m <sup>2</sup>	8
4	Garbarska 5 87-865 Izbica Kujawska	74,78 m <sup>2</sup>	2
5	Augustowska 2 87-865 Izbica Kujawska	137,07 m <sup>2</sup>	3
6	Augustowska 22 87-865 Izbica Kujawska	225,57 m <sup>2</sup>	3
7	Słubickiego 4 87-865 Izbica Kujawska	229,61 m <sup>2</sup>	4
8	Warszawska 12 87-865 Izbica Kujawska	237,35 m <sup>2</sup>	7
9	3-go Maja 8 87-865 Izbica Kujawska	49,64 m <sup>2</sup>	1
10	Narutowicza 3 87-865 Izbica Kujawska	19,00 m <sup>2</sup>	1

11	Narutowicza 9 87-865 Izbica Kujawska	51,81 m <sup>2</sup>	2
12	Narutowicza 59 87-865 Izbica Kujawska	174,86m <sup>2</sup>	5
13	Narutowicza 61 87-865 Izbica Kujawska	76,52 m <sup>2</sup>	2
14	Narutowicza 7 87-865 Izbica Kujawska	41,42 m <sup>2</sup>	1
15	Żwirki i Wigury 87-865 Izbica Kujawska	67,90 m <sup>2</sup>	2
16	Żwirki i Wigury 18 87-865 Izbica Kujawska	24,32 m <sup>2</sup>	1
17	Pl. Wolności 1 87-865 Izbica Kujawska	140,56 m <sup>2</sup>	4
18	Targowa 1 87-865 Izbica Kujawska	33,00 m <sup>2</sup>	1
19	Toruńska 13 87-865 Izbica Kujawska	45,02 m <sup>2</sup>	1
20	ul. Sportowa 87-865 Izbica Kujawska	111,72 m <sup>2</sup>	3
21	Narutowicza 63 87-865 Izbica Kujawska	134,73 m <sup>2</sup>	2
22	Wietrzychowice	93,00 m <sup>2</sup>	2
23	Mchówek 14	100,00 m <sup>2</sup>	2
24	Mchówek 14- pałac	189,96 m <sup>2</sup>	6
25	Chotel	39,06 m <sup>2</sup>	1
26	Nowa Wieś	45,10 m <sup>2</sup>	1
27	Mchówek 16	105,48 m <sup>2</sup>	2
Razem		3392,63 m <sup>2</sup>	80

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
2011	80	3 lokale ul. 11 Listopada 12, 4 lokale ul. Słubickiego 4, 1 lokal w Chotlu, 1 lokal ul. Torunska 13	3.024,53 m <sup>2</sup>
2012	71	3 lokale ul. Sportowa	2 912,81 m <sup>2</sup>
2013	71	0	2 912,81 m <sup>2</sup>
2014	71	0	2 912,81 m <sup>2</sup>
2015	71	0	2 912,81 m <sup>2</sup>

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	14	8

Tabela Nr 2

Ilość budynków	Ilość lokali	Lokale mieszkalne o powierzchni do :					
		20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	Powyżej 80 m <sup>2</sup>
27	80	5	14	22	23	16	3

Tabela Nr 3

Ilość lokali	1 izbowe	2 izbowe	3 izbowe	4 izbowe	5 izbowe
80	9	39	21	11	-----

Tabela Nr 4

Ilość lokali	wyposażenie techniczne lokali					
	c.o.	c.w.	łazienka	wc.	wodociąg	kanalizacja
80						

	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
2011	8	4	4
2012	7	4	3
2013	9	5	4
2014	8	3	5
2015	9	5	4

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.

7. W latach 2011-2015 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 Gminy i Miasta nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> 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 czynników podwyższających 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 w jednym lokalu	15%

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	5%

naturalnego	
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,

8.Obniżka czynszu nie może być zastosowana wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne.

9.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.

10. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

11..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 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**

### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 6.1.**Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Gminy i Miasta poprzez Kierownika Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągów.

2. Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągów 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 2011-2015 będą dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz dotacja przedmiotowa.

2. Wpływy z czynszu oraz dotacja przedmiotowa będą w całości przeznaczone na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów, przeglądów budowlanych oraz administrowania zasobem mieszkaniowym

## **Rozdział VII**

### **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, a także wydatki inwestycyjne**

§ 8. Planowane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji . kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela.

Rok	koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów i modernizacji	wydatki inwestycyjne
2011	95 000	30 000	-----
2012	90 000	50 000	-----
2013	87 000	55 000	-----
2014	85 000	57 000	-----
2015	83 000	60 000	-----

## **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.

*PRZEWODNICZĄCY RADY*

*Marian Lewandowski*