

UCHWAŁA Nr XVIII/171/12
RADY GMINY WŁOCŁAWEK
z dnia 19 grudnia 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włocławek w latach 2013-2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.40 ust 1, art. 41 ust. 1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48, poz.372, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz. 1218 , Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz.111, Nr 223 poz.1458, Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241, Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 106, poz. 675, Dz. U. z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz.777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz.1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Dz. U. z 2004r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r., Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218 z 2010r., Nr 3 poz. 13, z 2011r., Nr 224, poz. 1342)

Rada Gminy Włocławek, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włocławek w latach 2013-2020”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włocławek.

§ 3. Uchyła się Uchwałę Nr XVI/149/12 Rady Gminy Włocławek z dnia 12 października 2012 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włocławek w latach 2013 – 2020.



§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2013 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Włocławek

Tomasz Karkosik

Uzasadnienie:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, planowaną sprzedaż lokali, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej zasobem Gminy Włocławek. Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów komunalnych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Włocławek

Tomasz Karkosik

Załącznik do
Uchwały Nr XVIII/171/12
Rady Gminy Włocławek
z dnia 19.12.2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁOCŁAWEK
NA LATA 2013-2020**

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkańczego Gminy Włocławek w latach 2013 – 2020**

§ 1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 41 lokali mieszkaniowych.
W swoim zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada wyodrębnionych lokali socjalnych.

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego kształtuje się następująco:

Lp.	Budynki komunalne stanowiące własność gminy	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali w m²
1.	Modzerowo 2	1	1	21
2.	Modzerowo 37C	1	2	126
3.	Kruszynek 45	1	10	459
4.	Kruszynek „Pałac”	1	8	301
5.	Kruszynek „Czworak”	1	5	132,50
6.	Ośrodek Zdrowia Smólnik	1	1	50,62
7.	Smólnik 17	1	3	131,37
8.	Ośrodek Zdrowia Kruszyn	1	7	348,30
9.	Wistka Królewska 34	1	1	32
10.	Mostki 11	1	1	28
11.	Dobiegiewo 10	1	1	36
12.	Kruszyn – ul. Kazimierza Wielkiego	1	1	27

3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy oraz będące w jej użytkowaniu. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej. W mieszkaniowy zasób gminy wchodzi również budynki zabytkowe.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkaniowego w instalację wodno-kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie.
5. Stan techniczny budynków przedstawia się następująco :

L.p.	Miejscowość	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Modzerowo 2	woda, szambo	stan dobry, naprawa i konserwacja bieżąca
2.	Modzerowo 37 C	woda, szambo	stan dobry, naprawa i konserwacja bieżąca
3.	Kruszynek 45	woda, kanalizacja	stan dobry, naprawa i konserwacja bieżąca
4.	Kruszynek – Pałac	woda, kanalizacja	stan średni, naprawa i konserwacja bieżąca
5.	Kruszynek – Czworak	woda, kanalizacja	stan średni, modernizacja klatki schodowej, konserwacja bieżąca,
6.	SPZOZ Smólnik	woda, szambo, centralne ogrzewanie	stan dobry, naprawa i konserwacja bieżąca
7.	Smólnik 17	woda, szambo	stan dobry, naprawa i konserwacja bieżąca
8.	SPZOZ Kruszyn	woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie	stan dobry, naprawa i konserwacja bieżąca
9.	Wistka Królewska 34	woda, szambo	stan zły, budynek do rozbiórki,
10.	Mostki 11	woda, szambo	stan zły, budynek do rozbiórki
11.	Dobiegniewo 10	woda, szambo	stan średni, naprawa dachu, bieżąca konserwacja,
12.	Kruszyn, ul. Kazimierza Wielkiego	woda, kanalizacja	stan średni, bieżąca konserwacja,

6. Stan techniczny większości budynków komunalnych będzie poprawiał się, przez kolejne lata, poprzez wykonywanie remontów i modernizację.
7. Stan zasobu mieszkaniowego w Gminie Włocławek będzie ulegał zmniejszeniu poprzez wykup lokali oraz rozbiórkę.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych.

§ 2.1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany, w większości budynków stan jest dobry. Zakres remontów czy prac modernizacyjnych w lokalach najpilniej tego wymagających kształtuje poniższa tabelka. Pozostałe remonty będą wynikać ze zdarzeń losowych lub wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku czy też zgłoszonych potrzeb mieszkańców.

Rok	Ilość budynków	Remonty	Modernizacja
2013	Kruszynek - Czworak	przeгляд przewodów kominowych, prace związane z awarią	modernizacja klatki schodowej
2014	SPZOZ Kruszyn	przeгляд przewodów kominowych, prace związane z awarią	modernizacja klatki schodowej i przebudowa wiatrołapu
2015	SPZOZ Smólnik	przeгляд przewodów kominowych, prace związane z awarią	przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej, modernizacja klatki schodowej
2016	w miarę potrzeb	przeгляд przewodów kominowych, prace związane z awarią	budowa sieci kanalizacyjnej,



2017	Dobiegiewo	przeгляд przewodów kominowych, naprawa dachu, prace związane z awarią,	-
2018	w miarę potrzeby	prace dekarские, blacharskie, przeгляд i naprawa kominów, wymiana okien i drzwi, naprawy elektryczne, prace związane z awarią	-
2019	Wistka Królewska	Rozbiórka budynku	-
2020	Mostki	Rozbiórka budynku	-

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie i przeгляд przewodów kominowych, oraz zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.
3. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wykonane przez lokatorów. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2020.

§ 3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona na wniosek najemcy.



2. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2005r. Nr. 261 poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie odpowiednich uchwał Rady Gminy.
3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2013-2020.

Lp.	Wyszczególnione lata	Liczba lokali	Planowana sprzedaż
1.	2013	41	4
2.	2014	37	2
3.	2015	35	3
4.	2016	32	3
5.	2017	29	2
6.	2018	27	2
7.	2019	25	2
8.	2020	23	3

4. Cena sprzedaży lokali mieszkaniowych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Wszystkie koszty związane ze sprzedażą lokalu pokrywa Nabywca:
 - 1) wycena lokalu wraz z udziałem w gruncie,
 - 2) koszty notarialno – sądowe,
 - 3) koszty wypisu z rejestru gruntów oraz map,
 - 4) koszty podatku VAT.
6. Lokale mogą być sprzedawane po zastosowaniu bonifikaty, o której mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4.1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkalnego właściciel ustala stawki czynszu z 1m² powierzchni użytkowej lokali na zasadach określonych w art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr. 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).



2. Stawką bazową czynszu w lokalu mieszkalnym ustala się w wysokości nie przekraczającej 3% wartości odtwarzanej lokali w rozumieniu art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr. 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).
3. Czynniki obniżające stawki czynszu:

L.p.	Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Baza %
1.	Mieszkania o współczesnym standardzie /centralne ogrzewanie i łazienka/ Posiadające: balkon, pralnie, piwnice, suszarnie	100
2.	Wszystkie urządzenia /bez centralnego ogrzewania lub łazienki/ lub nie posiadające choćby jednego czynnika z pozycji 1	86
3.	Tylko z łazienką bez centralnego ogrzewania nie posiadające : balkonu, pralni, piwnicy, suszarni	73
4.	Tylko z WC. lub łazienką	59
5.	Tylko z wodno – kanalizacyjną /zimna woda odpływ/	45
6.	Bez wodno – kanalizacji /mieszkanie o najniższym standardzie/	31

4. Stawka bazowa czynszu może być podwyższona zarządzeniem Wójta Gminy nie częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 5.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Włocławek.



2. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady :
 - 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali,
 - 2) przydział lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy.
3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszystkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem. Jest to więc realizacja celu użytkowania na cele mieszkalne, a tym samym utrzymanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji budynków i ich elementów konstrukcyjnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2020 .

§ 6.1. W latach obowiązywania programu finansowania gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
 - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
 - 3) sprzedaż lokali mieszkalnych ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na realizację i modernizację budynków mieszkalnych,
 - 4) inne środki budżetowe gminy
2. Przewiduje się zwiększenie środków finansowych w postaci czynszu. Wpływać będzie to na możliwość minimalnego poprawienia stanu budynków.
 3. W stosunku do lokali zarządzanych przez Wójta wysokość wydatków na eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Rada Gminy, uwzględniając konieczne koszty eksploatacji i remontów.

Rozdział VII

Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Włocławek w latach 2013 – 2020.

§ 7. Wysokość wydatków związanych z kosztami bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji, kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem oraz wydatki inwestycyjne będą się kształtowały następująco:



Lp.	Wyszczególnione lata	Koszty bieżące	Remonty, modernizacja	Koszty zarządu	Wydatki inwestycyjne
1.	2013	1500,00	5000,00	200,00	-
2.	2014	4000,00	7000,00	200,00	-
3.	2015	1500,00	2500,00	250,00	15000,00
4.	2016	1500,00	-	250,00	2000,00
5.	2017	2000,00	-	300,00	-
6.	2018	1500,00	-	300,00	-
7.	2019	1500,00	1000,00	300,00	-
8.	2020	1500,00	1000,00	350,00	-

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

§ 8. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym,
2. planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
3. analizować sytuację w zakresie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Włocławek

Tomasz Karłowski