

**UCHWAŁA NR XXVI/171/2017
RADY GMINY LISEWO**

z dnia 20 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisewo
na lata 2017 – 2021.**

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 2016 r., poz. 1610) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisewo na lata 2017-2021. Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisewo.

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

Przewodniczący Rady

mgr Witold Jaworski

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisewo
na lata 2017-2021**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej 5 lat.

Celem niniejszego programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Lisewo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.
Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na 31 grudnia 2016 r. stanowi 19 lokali mieszkalnych w 7 budynkach położonych w miejscowościach: Drzonowo, Kornatowo, Krusin, Lisewo i Strucfoń.

2. W mieszkaniowym zasobie znajdują się dwa lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:

- 1) lokal w budynku nr 33 Ochotniczej Straży Pożarnej w Lisewie;
- 2) lokal nr 2 w budynku nr 5 Gminnego Ośrodka Zdrowia w Lisewie;

3. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- wybudowane przed 1945 r. - 3 budynki,
- wybudowane po 1945 r. – 4 budynków.

4. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Lisewo z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne:

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	ilość lokali	pow. użytkowa w m ²	ilość lokali	pow. użytkowa w m ²
2017	5	280,77	14	413,06
2018	5	280,77	14	413,06
2019	5	280,77	14	413,06
2020	5	280,77	14	413,06
2021	5	280,77	14	413,06

**Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na lata
2017 – 2021**

Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim ze stale wzrastającej ilości osób ubiegających się o przydział mieszkania, ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Lisewo oraz złego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

W budynkach nadających się do dalszej eksploatacji określono potrzebę remontów w zakresie m.in.

- 1) remonty i naprawy bieżące, usuwanie ewentualnych awarii, prace konserwacyjno-naprawcze,
- 2) termomodernizacja budynków;
- 3) wykonanie łazienek,
- 4) wykonanie bezodpływowego zbiornika na ścieki.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego jest znacznie wyższy, jednakże z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy planuje się wykonanie głównie remontów bieżących oraz prac mających na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków gwarantujących bezpieczeństwo zamieszkania.

Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy Lisewo.

Plan remontów na lata 2017-2021

lp.	rok realizacji	obiekt	przewidywane koszty razem
1	2017	Strucfoń – wykonanie łazienki Kornatowo – wykonanie szamba bezodpływowego Strucfoń- rozbiórka budynku gospodarczego i postawienie garaży tzw. blaszaków termomodernizacja części mieszkalnej budynku – prace połączone z termomodernizacją budynku Szkoły Podstawowej w Krusinie.	129 000
2	2018	Wykonanie łazienki w mieszkaniu socjalnym nr 5 w budynku nr 66 w Kornatowie	15 000
3	2019	Termomodernizacja części mieszkalnej - budynek OSP Lisewo	47 000
4	2020	Remonty i naprawy bieżące	10 000
5	2021	Remonty i naprawy bieżące	10 000
RAZEM			211 000,00 zł

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należny podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Opłaty, o których mowa w ust. 2, mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Wójt Gminy Lisewo ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zwyżek i zniżek od stawki bazowej.

Stawka bazowa 100% obejmuje wyposażenie lokalu w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, w.c. i łazienkę.

6. Czynniki obniżającymi stawkę bazową za 1 m² powierzchni mieszkania są:

- 1) brak urządzeń centralnego ogrzewania (z wyjątkiem ogrzewania etażowego) - 5 %;
- 2) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, łazienki lub w.c. - 10 %;
- 3) budynki wybudowane przed 1945 r. – 20 %.

Suma obniżek nie może przekraczać 30 % stawki bazowej.

7. Czynnikiem podwyższającym o 5 % stawkę bazową za 1 m² powierzchni mieszkania jest pobór ciepłej wody z instalacji użytkowej centralnie przygotowanej.

8. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących;
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z tym najmem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, wpływy ze sprzedaży mieszkań i inne dochody gminy.

Planowane przychody z tytułu najmu i dzierżawy:

Rok	Wartość w tys. zł
2017	70
2018	72
2019	74
2020	76
2021	78

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne

W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

Przewidywane wydatki w latach 2017 – 2021 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania,

remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali w budynkach w tys. zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja)
2017	5 000	30 000	99 000
2018	5150	15 000	0
2019	5300	0	47 000
2020	5450	10 000	0
2021	5600	10 000	0
Razem:	26 500	65 000	146 000

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych na zasób mieszkaniowy.

Rozdział 9.

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

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- 1) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystywania mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) udzielanie bonifikat ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) racjonalizację wykorzystania obecnego zasobu gminy poprzez systematyczną windykację od najemców komunalnych lokali mieszkalnych należnych opłat.

2. Nie przewiduje się w okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, ponieważ nie planuje się kapitalnych remontów wymagających czasowego wykwaterowania najemców.