

Uchwała Nr XII/126/2020
Rady Gminy Radziejów
z dnia 26 czerwca 2020 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2020-2024”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz 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 2020 r., poz. 611), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2020-2024” w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejów.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marian Bandyszewski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RADZIEJÓW NA LATA 2020-2024

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2020-2024 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Radziejów w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Radziejów, wg stanu na 31.12.2019 r., obejmuje 5 lokali mieszkalnych będących własnością gminy Radziejów, zlokalizowanych w 3 budynkach stanowiących własność gminy.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Bieganowo 9	1	1	1	1	1
2.	Skibin 52	3	3	3	3	3
3.	Szostka 12	1	1	1	1	1

3. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Radziejów w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny budynku				
			2020	2021	2022	2023	2024
Bieganowo 9	69,30	łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna, C.O.	średni	średni	średni	średni	średni
Skibin 52	157,79	łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna	średni	średni	średni	średni	średni
Szostka 12	111,24	łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna	średni	średni	średni	średni	średni

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2020-2024

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2020-2024 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzane przeglądy oraz możliwości finansowe gminy Radziejów.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawiają poniższe tabele:

Tabela Nr 3. Przewidywany plan remontów w poszczególnych latach

Adres budynku	Plan remontów w poszczególnych latach				
	2020	2021	2022	2023	2024
Bieganowo 9	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Skibin 52	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Szostka 12	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych

Tabela Nr 4. Przewidywany plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach

Adres budynku	Plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach				
	2020	2021	2022	2023	2024
Bieganowo 9	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Skibin 52	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Szostka 12	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

4. Opis stanu budynków:

1) Stan techniczny budynków, o których mowa w ust. 3, jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

a) wybudowane przed rokiem 1945 – 1,

b) wybudowane po roku 1945 – 2.

2) Poszczególne budynki są bieżąco konserwowane i remontowane, a stan substancji mieszkaniowej nie ulega pogorszeniu.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Radziejów przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5. Prognoza sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego

Planowana sprzedaż lokali	Rok				
	2020	2021	2022	2023	2024
	0	0	0	0	0

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Polityka czynszowa gminy Radziejów winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2020-2024 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy Radziejów na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

1) położenie budynku:

- budynki zlokalizowane w odległości 3 km od miejscowości Radziejów – 3%

2) położenie lokalu w budynku:

- lokale położone na poddaszu – 3%

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- brak centralnego ogrzewania – 3%

- dostateczny stan techniczny budynku – 3%.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Radziejów w latach 2020-2024.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Radziejów.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W latach 2020-2024 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Radziejów.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024.

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego oraz środki budżetu gminy Radziejów.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane dochody zewnętrzne.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w latach 2020-2024, 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.

§ 8. Wysokość kosztów w latach 2020-2024, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela:

Tabela Nr 6. Wysokość wydatków w latach 2020-2024

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2020	1000,00 zł	1500,00 zł	0	0
2021	1100,00 zł	1500,00 zł	0	0
2022	1200,00 zł	1600,00 zł	0	0
2023	1300,00 zł	1600,00 zł	0	0
2024	1400,00 zł	1600,00 zł	0	0

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. 1. W latach 2020-2024 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
- 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących

2. W latach 2020-2024 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marion Bandyszewski

Uzasadnienie

Stosowanie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 r., poz. 611), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez który należy rozumieć lokale i budynki stanowiące własność gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa.

Poprzedni program stracił moc z uwagi na okres obowiązywania.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marian Bandyszewski