

UCHWAŁA NR XII/...../2019

RADY MIEJSKIEJ W KCYNI

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kcynia na lata 2019 – 2024”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Kcyni uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kcynia na lata 2019 - 2024” w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kcyni.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kcyni

Jan Kurant

Załącznik do uchwały Nr XII/...../2019
Rady Miejskiej w Kcyni
z dnia 29 sierpnia 2019 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kcynia na lata 2019 – 2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kcynia na lata 2019 – 2024 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kcynia w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Kcynia położone w budynkach stanowiących jej własność oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.

2. Według stanu na dzień 31 lipca 2019 r. mieszkaniowy zasób Gminy Kcynia, obejmował 206 lokali mieszkalnych. W 31 budynkach stanowiących w 100% własność gminy znajduje się 108 lokali mieszkalnych, 40 budynków stanowią wspólnoty mieszkaniowe, w których zlokalizowanych jest 98 lokali mieszkalnych, należących do zasobu Gminy Kcynia.

3. Strukturę lokali oraz stan techniczny przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali
1.	Gliniana 1	6	dostateczny
2.	Klasztorna 4	15	niezadowalający
3.	Młyńska 7	3	niezadowalający
5.	Młyńska 13 A	4	dobry
6.	Młyńska 13 B	1	dobry
7.	Młyńska 13 C	4	dobry
8.	Poznańska 21	1	dostateczny
9.	Wyrzyska 8	8	dostateczny
10.	Wyrzyska 9A	6	dostateczny
11.	Wyrzyska 9 B	3	dostateczny
12.	Wyrzyska 10	4	dostateczny
13.	Wyrzyska 10 A	2	dobry
14.	Wyrzyska 14	7	dostateczny
15.	Wyrzyska 15	1	dostateczny
16.	Libelta 16	2	dobry
17.	Libelta 21	7	dobry
18.	Libelta 27	3	dostateczny
19.	Bolesława Pobożnego 1	1	dobry
20.	Dworcowa 1	2	dostateczny
21.	Dworcowa 8	2	dobry
22.	Dworcowa 17	5	dostateczny
23.	Krzywa 22	5	dostateczny
24.	Rynek 6	1	dostateczny

25.	Rynek 9	1	dobry
26.	Rynek 11	10	dostateczny
27.	Rynek 27	3	dostateczny
28.	Nowa 1	1	dostateczny
29.	Polna 12	7	dobry
30.	Ogrodowa 10	1	dostateczny
31.	Ogrodowa 11	1	dostateczny
32.	Nakielska 19	1	dostateczny
33.	Dobieszewo 14	6	niezadowolający
34.	Dobieszewo 22	2	dobry
35.	Górki Zagajne 33	4	dostateczny
36.	Górki Zagajne 51	1	dostateczny
37.	Rozstrzębowo 2	2	dostateczny
38.	Rozstrzębowo 10	1	dostateczny
39.	Rozstrzębowo 11 A	2	dostateczny
40.	Rozstrzębowo 14	3	dobry
41.	Żarczyn 25	2	dostateczny
42.	Żarczyn 14	1	dostateczny
43.	Kowalewko 19 A	1	niezadowolający
44.	Kowalewko 36	2	dostateczny
45.	Chwaliszewo 22	1	dostateczny
46.	Mycielewo 6	5	dobry
47.	Sipiory Czterdziestka 51	3	dostateczny
48.	Sipiory Czterdziestka 52	1	dostateczny
49.	Karmelita 4	7	dostateczny
50.	Karmelita 6	1	dostateczny
51.	Miastowice 7	1	dostateczny
52.	Miastowice 26	1	dobry
53.	Palmierowo 6	1	dostateczny
54.	Szczepice 33	1	dostateczny
55.	Szczepice 36	4	dostateczny
56.	Stalówka 2	5	dostateczny
57.	Stalówka 3	2	dobry
58.	Stalówka 3 A	1	dobry
59.	Stalówka 9	3	dostateczny
60.	Suchoręcz 9	1	dostateczny
61.	Grocholin 10	2	dostateczny
62.	Słupowiec 1	1	dostateczny
63.	Kazimierzewo 5	1	dostateczny
64.	Mieczkowo 27	1	dobry
65.	Dziewierzewo 35	2	dostateczny
66.	Dziewierzewo 95	2	dostateczny
67.	Malice 29	2	dostateczny
68.	Głogowiniec 13	4	dostateczny
69.	Głogowiniec 14	2	dostateczny
70.	Dębogóra 15 A	2	dostateczny
71.	Ludwikowo 30	1	dostateczny
72.	Studzienki Wisławica 17	1	dostateczny

4. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

1) wybudowane przed rokiem 1945 - 63 budynki,

2) wybudowane od roku 1945 do 1965 - 35 budynków,

3) wybudowane od roku 1970 do 2009 - 8 budynków.

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Tabela nr 2

Lata	Ilość lokali mieszkalnych
2019	204
2020	202
2021	200
2022	198
2023	196
2024	194

6. Dokonane remonty i modernizacje w okresie objętym planem winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego budynków.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kcynia jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przyszłości prac remontowych.

2. Z uwagi na powyższe stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy ocenić należy na poziomie dostatecznym.

3. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace będą wykonywane w ramach bieżącej konserwacji.

4. W latach 2019-2024 planuje się przeprowadzenie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych Gminy.

5. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów ochrony życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

6. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie pokrycia dachowego, a także zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.

7. Przy szacowaniu potrzeb remontowych pod uwagę brane są protokoły z okresowych przeglądów budowlanych: rocznych i pięcioletnich. W pierwszej kolejności usuwane są usterki wykazane w w/w protokołach.

8. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaj remontu i modernizacji	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Remont dachu	4	5	5	5	5	5
2.	Remont kominów	6	8	8	10	10	10
3.	Wymiana instalacji elektr.	6	20	10	10	10	10
4.	Remont instalacji wodn. - kan.	5	7	8	8	8	8
5.	Remont schodów	2	4	4	4	4	4
6.	Wymiana	12	20	25	25	25	25

	stolarki okiennej i drzwiowej						
7.	Remont elewacji	0	1	2	2	2	2
8.	Modernizacja piecy	10	12	12	15	15	15
9.	Remonty klatek schodowych	0	2	2	2	2	2

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Prognozę dotyczącą ilości i wielkości mieszkaniowego zasobu sporządzono na podstawie analizy z lat poprzednich, zaplanowano sprzedaż 2 lokali mieszkalnych rocznie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Gmina Kcynia będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany jest na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) lokal bez wc - obniżka o 10%,
- 2) lokal bez łazienki - obniżka o 10%,
- 3) lokal usytuowany na poddaszu - obniżka o 10%,
- 4) część wspólna (łazienka + wc) - obniżka o 10%,
- 5) mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia - obniżka o 10%,
- 6) brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych doprowadzających wodę - obniżka o 5%,
- 7) brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych odprowadzających wodę - obniżka o 5%,

4. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- 1) lokal z centralnym ogrzewaniem - podwyżka o 10%,
- 2) lokal z gazem przewodowym - podwyżka o 10%,
- 3) lokal z łazienką - podwyżka o 10%,
- 4) lokal z wc - podwyżka o 10%.

§ 6. 1. Przyjmuje się możliwość obniżenia czynszu po spełnieniu następujących warunków:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) najemca złoży wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżenie czynszu, obniżony czynsz obowiązuje przez okres 12 miesięcy począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyznano obniżkę.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Kcyni, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

4. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

5. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kcynia,
- prowadzenie na bieżąco remontów oraz napraw w budynkach i lokalach,
- przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomościami i najmu lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody własne Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) fundusze Unii Europejskiej,
- b) środki z budżetu państwa.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 10. Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość planowanych wydatków (w zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	60 000	62 000	62 000	65 000	65 000	66 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	150 000	220 000	250 000	250 000	250 000	250 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	109 000	112 000	113 000	115 000	115 000	115 000
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

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

§ 11. Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej w nadchodzącym pięcioleciu niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) sprzedaż lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali, w szczególności dążenie do zbywania lokali mieszkalnych których utrzymywanie przewyższa koszty wpływów,

- 2) w przypadku konieczności prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych oraz w budynkach ze względów technicznych wymagających ich opuszczenia przez najemców zostanie dokonana zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia prac,
- 3) poprawę standardu lokali mieszkalnych,
- 4) systematyczną windykację należnych opłat od najemców komunalnych lokali mieszkalnych,
- 5) zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednio do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 6) odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców posiadających inny tytuł prawny do lokalu.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do art. 21 ust. 2 ustawy program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Realizując upoważnienie ustawowe Rada Miejska w Kcyni uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kcynia na lata 2019 - 2024.