UCHWAŁA NR XXIV/128/2017

RADY MIEJSKIEJ W GÓRZNIE

z dnia 27 stycznia 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Górzno na lata 2017-2022

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Górzno na lata 2017-2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Górzno.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Górznie

Jacek Ruciński

Załącznik nr 1

do uchwały Nr XXIV/128/2017

Rady Miejskiej w Górznie

z dnia 27 stycznia 2017r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY GÓRZNO NA LATA 2017-2022

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Górzno na lata 2017-2022" określa kierunki działania Gminy mające na celu:

1) Poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;

2) Kontynuowanie procesu sprzedaży lokali mieszkalnych;

3) Racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (Dz. U. z 2014., poz. 150 z późn. zm.);

2) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Górzno;

3) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Górzno na lata 2017 – 2022";

4) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;

5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;

6) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;

7) wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć kosz jednego m^2 powierzchni użytkowej mieszkania w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy

§ 3. Wykaz budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 1 wg stanu na 30 czerwca 2016r.

Tabela nr 1

Wykaz budynków i lokali Miasta i Gminy Górzno					
L.p.	Adres	Kod pocztowy	Nr działki	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
Lokale komunalne					
1	ul. 11 Listopada 2	87-320 Górzno	449 ob. Górzno-Miasto 1	2	1) 49,82 2) 63,38
2	ul. Kościuszki 3	87-320 Górzno	449 ob. Górzno-Miasto 1	2	1) 55,11 2) 46,41
3	ul. Leśna 24	87-320 Górzno	184/2 ob. Górzno-Miasto 2	1	44,22
4	ul. Pocztowa 14a	87-320 Górzno	76 ob. Górzno-Miasto 2	1	31,78
5	ul. 11 Listopada 1	87-320 Górzno	338 ob. Górzno- Miasto 1	4	1) 32,80 2) 19,55 3) 33,17 4) 19,55
6	ul. Św. Floriana 12	87-320 Górzno	491 ob. Górzno-Miasto 1	2	1) 41,89 2) 29,49
7	Miesiączkowo 25	87-320 Górzno	248/1 ob. Miesiączkowo	1	52,00
8	Fiałki 35	87-320 Górzno	323 ob. Fiałki	1	42,00
9	Zaborowo 64	87-320 Górzno	65/1 ob. Zaborowo	1	70,82
Lokale socjalne					
10	ul. Rynek 1	87-320 Górzno	413 ob. Górzno-Miasto 1	2	1) 32,00 2) 30,00

§ 4. 1. Stan ilościowy zasobu lokali mieszkalnych Gminy na dzień 30 czerwca 2016 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy		
Ilość lokali	Rodzaj	Powierzchnia w m^2
15	lokale mieszkalne	631,99
2	lokale socjalne	62,00

2. Szacunkowe potrzeby na dzień 31 grudnia 2015r. w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych wynoszą łącznie 0 mieszkań, w tym zapotrzebowanie na lokale socjalne 0.

3. Planowane w latach 2017-2022 do uzyskania lokale mieszkalne i socjalne nowe przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	**Lata realizacji**	**Lokale mieszkalne (szt.)**	**Lokale Socjalne (szt.)**
1.	2017	0	0
2.	2018	0	0
3.	2019	0	0
4.	2020	0	0
5.	2021	0	0
6.	2022	0	0

4. Program, w części dotyczącej pozyskania zasobu mieszkaniowego pozwalającego na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, realizowany będzie poprzez:

1) remonty,

2) dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy

5. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Treść	Stan na dzień 30.06.2016	Stan na dzień 31.12.					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	lokale socjalne							
	a) liczba (szt.)	2	2	2	2	2	2	2
	b)powierzchnia użyt.(m^2)	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00
2.	lokale mieszkalne							
	a) liczba (bez uwzględnienia sprzedaży) szt.	15	15	15	15	15	15	15
	b)powierzchnia użyt.(m^2)	631,99	631,99	631,99	631,99	631,99	631.99	631.99

6. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy na podstawie dokonanych przeglądów wykazuje, że potrzeby remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy wynikają ze struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego, głównie w lokalach mieszkalnych. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych. Stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

ADRES	DACH	ELEWACJA I FUNDAMENTY, DOCIEPLENIE	INSTALACJA ELEKTRYCZNA	WODNO-KANALIZAC.	CENTR. OGRZEW.
Kościuszki 3/2	dobry	dostateczny	dobry	dobry	brak
Kościuszki 3/1	dobry	dostateczny	dobry	dobry	brak
11 Listopada 2/1	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dostateczny
11 Listopada 2/2	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dostateczny
11 Listopada1/1	Dostateczny (Eternit)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak

11 Listopada 1/2	Dostateczny (Eternit)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak
11 Listopada 1/3	Dostateczny (Eternit)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	b.dobry
11 Listopada 1/4	Dostateczny (Eternit)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak
Leśna 24	dobry	dobry	dostateczny	dobry	dostateczny
Pocztowa 14 a	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dostateczny
Floriana 12/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Floriana 12/2	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry
Miesiączkowo 25	Dostateczny (Eternit)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak
Fiałki 35	Niedostateczny (Eternit)	dostateczny	Niedostateczny	dostateczny	brak
Zaborowo 64/4	niedostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak
Rynek 1/1	dobry	dobry	dobry	dobry	elektryczne
Rynek1/2	dobry	dobry	dobry	dobry	elektryczne

§ 5. 1. Program poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy realizowany będzie poprzez:

1) przeprowadzenie remontów i modernizacji;

2) rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny.

2. Planowane efekty do uzyskania w wyniku realizacji programu inwestycyjnego poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy:

1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;

2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 3
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;

2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;

3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku,

4) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne).

2. Podstawę do sporządzania planów remontów i modernizacji stanowić będą w szczególności wyniki okresowych przeglądów określone w prawie budowlanym.

3. Najpilniejszymi potrzebami w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali są:

1) remonty dachów;

2) wymiana przestarzałych technicznie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i grzewczych;

3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;

4) remonty elewacji, a w tym roboty termomodernizacyjne;

5) wymiana elementów budynków zawierających azbest

4. Plan wydatków remontowych i modernizacyjnych lokali mieszkalnych na lata 2017 - 2022 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Lata realizacji	Wydatki remontowe i modernizacyjne (w zł)
1.	2017	17000,00
2.	2018	18000,00
3.	2019	19000,00
4.	2020	20000,00
5.	2021	21000,00
6.	2022	22000,00

Rozdział 4
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§7. 1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

1) zmniejszenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego;

2) dążenie do prywatyzacji mieszkań komunalnych

2. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela 7

Tabela nr 7

Lata realizacji	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
2017	1
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0
2022	0
Razem:	1

Rozdział 5
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 8. 1. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.

2. Burmistrz Miasta i Gminy ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu

mieszkaniowego poprzez stosowanie zwyżek i zniżek do stawki bazowej.

3. 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 należnego podatku od nieruchomości.
4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. Określa się czynniki podwyższające stawkę czynszu z uwagi na wyposażenie techniczne podnoszące standard lokalu mieszkaniowego:
   1) instalacja wodna - 20%;
   2) instalacja kanalizacyjna - 20%;
   3) centralne ogrzewanie - 30%.
6. Określa się czynniki obniżające stawkę czynszu z uwagi na :
   1) usytuowanie budynku poza strefą miasta – 5%
   2) z tytułu złego stanu technicznego – 5%
   3) usytuowanie lokalu na parterze w budynku wielokondygnacyjnym – 5%
7. Miesięczna wysokość czynszu za lokal jest iloczynem stawki czynszowej w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej dla lokalu o danym standardzie i powierzchni użytkowej tego lokalu.

§ 9 1. Burmistrz może obniżyć wysokość naliczonego czynszu o 10% najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego określonego w ustawie o pomocy społecznej na pisemny wniosek zainteresowanego.

2. Przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego w wysokości poniżej połowy kwoty określonej w ust.1wysokość czynsz może być obniżona o 20% na wniosek zainteresowanego.

3. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych;

Rozdział 6
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy

§ 10 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy reguluje odrębna uchwała.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości;

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;

4) bieżące administrowanie nieruchomościami;

5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem;

6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

3. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Zakład Usług Komunalnych w Górznie.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. W latach 2017 - 2022 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie w szczególności z następujących źródeł:

1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;

2) środków własnych z budżetu Gminy, w tym wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych związanych z gospodarką mieszkaniową;

3) innych źródeł, w tym pochodzących z preferencyjnych pożyczek i kredytów, dopłat, środków pomocowych lub innych form wspierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Przewidywane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2022 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Lp.	Wyszczególnienie	Planowana wysokość w latach (w zł)					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	29264,28	29264,28	29264,28	29264,28	29264,28	29264,28
2	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	12465,44	12500,00	13000,00	13500,00	14000,00	14500,00
3	Środki własne z budżetu miasta i gminy	1000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
4	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych związanych z gospodarką mieszkaniową	80000,00	0	0	0	0	0
5	**Razem**	122729,72	43764,28	44264,28	44764,28	45264,28	45764,28

Rozdział 8
Wysokość wydatków w kolejnych latach na gospodarkę mieszkaniową.

§ 12. 1. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej - wysokość wydatków w latach 2017-2022 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

L.p.	Wyszczególnienie	Planowane nakłady w kolejnych latach (w zł)					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Koszty bieżącej eksploatacji	3500,00	3500,00	3500,00	3500,00	3500,00	3500,00
2	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy	17000,00	18000,00	19000,00	20000,00	21000,00	22000,00
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
4	Nakłady inwestycyjne	0	0	20000,00	0	0	0

5	**Wydatki Razem**	20500,00	21500,00	42500,00	23500,00	24500,00	25500,00

Rozdział 9
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie,
2) opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczną realizację programu,
3) weryfikację umów najmu i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
4) zmniejszenie zadłużenia lokali poprzez:
   – skuteczną windykację należności czynszowych,
   – proponowanie lokali o niższych kosztach utrzymania.

§ 14. Zakres planowanych remontów budynków i lokali nie wymaga zamiany lokali na czas trwania remontu.

§ 15. Planowana sprzedaż lokali oparta jest na szacunkowym rozeznaniu rynku i zainteresowania najemców.

Rozdział 10
Postanowienia końcowe

§ 16. Uchwalony Gminny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Górzno na lata 2016 – 2023 nie przewiduje ingerencji w niniejszy Program. Przyjęte w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta i Gminy Górzno na lata 2016 – 2023 działania nie powodują wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Górzno

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego rada gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat.

W związku z wygaśnięciem dotychczasowego programu gospodarki mieszkaniowej w Mieście i Gminie Górzno zachodzi potrzeba uchwalenia nowego programu na lata 2017-2022.