

**UCHWAŁA NR XXVI/178/2021
RADY GMINY KIJEWÓ KRÓLEWSKIE**

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kijewo Królewskie na lata 2021-2026

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 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kijewo Królewskie na lata 2021-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kijewo Królewskie.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Kijewo Królewskie

Iłona Borowska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KIJEWÓ KRÓLEWSKIE NA LATA 2021 – 2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na właściwą radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

§ 2.1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia najem socjalny, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 2.

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

§ 3.1. Gmina Kijewo Królewskie wg stanu na dzień 31.10.2021 r. dysponuje 6 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi wyłączną własność Gminy, w których znajdują się 33 lokale mieszkalne oraz 1 lokalem mieszkalnym znajdującym się w nieruchomości, którego Gmina jest współwłaścicielem. Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 34 lokale mieszkalne.

2. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego wynosi 1.564,82 m². Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę nowych mieszkań.

3. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kijewo Królewskie:

Adres budynku	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Liczba lokali
Bajerze 9	52,52	Łazienka, wc, sieć energetyczne, woda, kanalizacja, c.o. z własnej kotłowni	1
Brzozowo ul. Wspólna 8	172,5	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda, kanalizacja, ogrzewanie własne	6
Brzozowo ul. Miodowa 2A	62,90	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda, kanalizacja c.o. z własnej kotłowni	1
Kijewo Królewskie ul. Szeroka 15	136,2	Sieć energetyczna, woda, ogrzewanie własne	5
Kijewo Królewskie, ul. Toruńska 2A	37	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda, kanalizacja c.o. z kotłowni administrowanej przez urząd	1
Kijewo Królewskie, ul. Chełmińska 7A	330,3	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda, kanalizacja, c.o. z kotłowni administrowanej przez urząd	6

Kijewo Królewskie, ul. Św. Wawrzyńca 2	204	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda, kanalizacja c.o. z kotłowni administrowanej przez urząd	4
Kijewo Królewskie, ul. Św. Wawrzyńca 6A	124,42	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda, kanalizacja c.o.	2
Kijewo Królewskie, ul. Św. Wawrzyńca 4	121,28	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda, kanalizacja, c.o. z kotłowni	2
Trzebcz Szlachecki 11	193,50	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda c.o. z kotłowni administrowanej przez urząd, szambo obsługiwane przez urząd	3
Trzebcz Szlachecki 42	130,2	Łazienka, wc, sieć energetyczna, woda, ogrzewanie własne, szambo obsługiwane przez urząd	3

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) dobry - 5 budynków;
- 2) średni - 6 budynków.

2. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Duże zużycie techniczne mają budynki wybudowane przed 1945 r.

Rozdział 3.

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

§ 5.1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kijewo Królewskie na lata 2021 – 2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiada współczesnym normom. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi roboty awaryjne i nieprzewidziane.

3. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjąć należy następujące priorytety przedmiotowe:

- 1) bieżąca konserwacja i remont lokali;
- 2) dokonanie koniecznych remontów pokryć dachowych;
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) remont klatek schodowych;
- 5) odnowa elewacji;
- 6) wymiana instalacji elektrycznej;
- 7) roboty awaryjne i nieprzewidziane.

4. Planowane inwestycje w budynkach:

- 1) do roku 2026 w mieszkaniach wyposażonych w centralne ogrzewanie z kotłowni administrowanej przez zarządcę budynku wprowadzić rozliczenie faktycznego zużycia energii cieplnej dla poszczególnego mieszkania w celu zastąpienia ryczałtu od m².
- 2) do roku 2023 wyposażyć lokal w budynku Trzebcz Szlachecki 11 w łazienkę.

5. Dbałość przez użytkowników (najemców) o wyposażenie stałe najmowanych lokali, przekazanych najemcom w dniu przekazania lokalu lub wykonanych i zamontowanych we własnym zakresie przez najemcę (t.j. regulacja i naprawa stolarki okiennej poza okresem gwarancji; naprawa i wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej; naprawa i wymiana instalacji wodociągowej za wodomierzem i kanalizacyjnej w obrębie lokalu; kranów; baterii: umywalkowych, wannowych, prysznicowych i zlewozmywakowych; źródeł – urządzeń ciepłej wody użytkowej (cwu.); białego montażu: wanien, brodzików i kabin prysznicowych, muszli ustępowych wraz z deskami, umywalk i zlewozmywaków; osprzętu elektrycznego: łączników elektrycznych, gniazd wtykowych, lamp, punktów świetlnych i źródeł światła; elementów wykończenia pomieszczeń: tynków, powłok malarskich, podłóg i posadzek za wyjątkiem likwidacji wykwitów pleśni i grzybów. Wykonanie napraw i konserwacji lokali zgodnie z art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Planowana sprzedaż	Rok					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	0	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 - 2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy ustala, kierując się zasadami ustawy, stawkę bazową i stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a to w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne instalacje.

§ 8. 1. Stawka bazowa jest to opłata za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- brak łazienki w lokalu – 25 %,
- brak WC w lokalu – 25 %.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w instalacje centralnego ogrzewania z kotłowni administrowanych przez zarządcę budynku o kwotę 5,00 zł/m² w formie ryczałtu w wymiarze miesięcznym.

5. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat za dostawę lub odbiór: energii elektrycznej, wody, nieczystości stałych i płynnych lub innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.

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

§ 9.1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Kijewo Królewskie za pomocą Urzędu Gminy w Kijewie Królewskim.

2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkalnym zasobem gminy w latach 2021 - 2026.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. W latach 2021 - 2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) środki wydzielane na ten cel w budżecie Gminy Kijewo Królewskie.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane dochody zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 11.1. Planuje się następujące wysokości wydatków w poszczególnych latach z podziałem na:

Rodzaj wydatku [zł]	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	82.000,00	97.000,00	97.000,00	97.000,00	97.000,00	97.000,00
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	15.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3.000,00	3.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Wydatki inwestycyjne	-----	-----	20.000,00	-----	10.000,00	10.000,00

2. W skład wydatków związanych z bieżącą eksploatacją wchodzi:

- 1) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych;
- 2) koszty przeglądów i kontroli okresowych (przeglądy i usługi kominiarskie, budowlane roczne, energetyczne);

- 3) wywóz nieczystości płynnych;
- 4) zakup materiałów i wyposażenia.

Rozdział 9.

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

§ 12. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Kijewo Królewskie:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu;
- 4) urealnienie opłat za lokale mieszkalne;
- 5) wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kijewo Królewskie jest realizacją obowiązku nałożonego na gminy ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kijewo Królewskie.

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy Kijewo
Królewskie

Ilona Borowska