

**UCHWAŁA NR IV/26/2019  
RADY GMINY ŚWIEKATOWO**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na  
lata 2019-2023**

Na podstawie 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 2018 r. poz. 1234, 1496) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świekatowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Ewelina Ledzińska**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIEKATOWO W LATACH 2019-2023

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2019 -2023 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Rozdział 2.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Świekatowo. Techniczny stan budynków określa się na bazie przeglądów z okresowej kontroli obiektu wykonanych przez osoby uprawnione. Prognozuje się, iż w latach 2019-2023 liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminnego ulegnie zmianie. Stan techniczny przedmiotowych lokali jest dobry. Prognozuje się, iż w celu zapewnienia należytego stanu technicznego w kolejnych latach, zostaną podjęte prace remontowe szczegółowo opisane w Rozdziale III niniejszego Programu.

#### WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY, WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 1.01.2019 ROK

Adres	Lokale mieszkalne zajęte	Lokale mieszkalne wolne	Wyposażenie lokali	Wykorzystanie budynku
Zalesie Królewskie 34	-	2	c.o. wodociąg kanalizacja	1 lokal mieszkalny istniejący 1 lokal mieszkalny do adaptacji
Tuszyny 32	2	-	c.o. wodociąg kanalizacja	2 lokale mieszkalne świetlica wiejska (b. szkoła)

Małe Łąkie 35	1		Wodociąg	1 lokal mieszkalny świetlica wiejska
Jania Góra 1	1		wodociąg kanalizacja	1 lokal mieszkalny świetlica wiejska
Jania Góra 1		1	Wodociąg	1 lokal socjalny
Jania Góra 36	1	-	wodociąg kanalizacja	1`lokal mieszkalny
Jania Góra 36	1	-	wodociąg	1 lokal socjalny
Lubania Lipiny 29	1	-	wodociąg,	1 lokal mieszkalny
Świekatowo ul. Tucholska 23	2	-	c.o. wodociąg kanalizacja	1 lokal mieszkalne 1 lokal służbowy
Świekatowo ul.Koronowska 1	3	-	c.o. wodociąg kanalizacja	3 lokale mieszkalne
Świekatowo ul.Koronowska 3	2	-	Wod.kan. c.o	1 lokal mieszkalny 1 lokal mieszkalny służbowy

### Rozdział 3.

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

Podstawowym celem organów gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom nie posiadającym własnego lokalu i nie uzyskującym dochodów pozwalających na zapewnienie we własnym zakresie potrzeb mieszkaniowych – odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami, poprzez :

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych;
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu, według poniższego zestawienia:

Adres	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych				
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zalesie Królewskie 34</b>		Adaptacja pomieszczeń na lokal mieszkalny			
<b>Tuszyny 32</b>	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę, wykonanie podbitki na klatce schodowej	Wymiana stolarki okiennej	Wymiana stolarki okiennej	Adaptacja pomieszczeń na cele mieszkalne	

<b>Małe Łąkie 35</b>			Wzmocnienie fundamentów piwnic		
<b>Stążki 34</b>			Adaptacja strychu na budynek socjalny		
<b>Jania Góra 1</b>	Wykonanie umocnienia stropu nad piwnicą				
<b>Jania Góra 36</b>	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Modernizacja pomieszczeń, wymiana instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej , remont elementów wykończenia na poddaszu, wykonanie izolacji wodochronnej ścian piwnic, uzupełnienie fug cementowych			
<b>Lubania-Lipiny 29</b>		Planowana sprzedaż			
<b>Świekatowo ul. Tucholska 23</b>	Wymiana rynien i rur spustowych		Wykonanie opaski wokół budynku, uzupełnienie tynków ponad poziomem piwnic, wykonanie opierzeń i pokrycia dachu		

<b>Świekatowo ul. Koronowska 1</b>		Wymiana rynien i rur spustowych, wymiana lub naprawa pokrycia dachowego, termomodernizacja z wykonaniem elewacji i wymianą stolarki okiennej oraz drzwi garażowych			
<b>Świekatowo ul. Koronowska 3</b>			Naprawa balkonów zewnętrznych na ścianie frontowej		Naprawa podjazdu, bieżąca konserwacja

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy w okresie 2019-2023 planuje się sprzedaż 1 lokalu, stanowiącego pomieszczenie po świetlicy wiejskiej w miejscowości Lubania Lipiny.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy ustala Wójt Gminy Świekatowo w formie zarządzenia.

2. Stawkę czynszu Wójt Gminy Świekatowo może podwyższać nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych, itp.

4. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości sfinansowania koniecznych do wykonania remontów oraz pozyskania nowych lokali mieszkalnych.

5. Dla lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, w których zamieszkuje mniej niż 6 członków rodziny, stawka czynszu jest podwyższona o 50 % stawki, o której mowa w pkt 1 i 2.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

#### **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**

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza organ wykonawczy gminy przy wykorzystaniu zasobów Urzędu Gminy Świekatowo. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się dokonywania zmian w tym zakresie.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów;
- 4) środki najemców przeznaczone na finansowanie remontów, po uprzednim uzyskaniu przez nich zgody wynajmującego i przedłożeniu wstępnej kalkulacji prowadzenia robót.

#### **Rozdział 8.**

**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.**

Wysokość wyżej wymienionych wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie w sposób następujący:

rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty planowanych remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2019	4000,00	83.000,00			
2020	4200,00	85.000,00			
2021	4300,00	69.000,00			
2022	4400,00	30.000,00			
2023	4500,00	10.000,00			

#### **Rozdział 9.**

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

Polityka organów gminy w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie w okresie obowiązywania niniejszego Programu na:

- 1) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne w przypadku najemców, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji materialnej, gdy zajmowane przez nich mieszkanie stanem technicznym nie odbiega od lokali zakwalifikowanych w gminnym zasobie mieszkaniowym jako lokale socjalne;
- 2) utworzenie mieszkań socjalnych w budynkach po zlikwidowanych szkołach.

#### **Rozdział 10.**

**Postanowienia końcowe**

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt Gminy Świekatowo przedłoży Radzie Gminy Świekatowo propozycje zmian niniejszego "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym Zasobem gminy Świekatowo w latach 2019 – 2023".

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. 2018.1234 z późn. zm.) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na kolejne 5 lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem terminu obowiązywania uchwały Nr XXXIII/212/2014 Rady Gminy Świekatowo z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2014-2018 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.