

**UCHWAŁA NR XIX/144/2017
RADY GMINY TŁUCHOWO**

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) , 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610)

Rada Gminy uchwala , co następuje;

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo na lata 2017 – 2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tłuchowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIV/84/2012 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 28 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Wioletta Kuczmarska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo na lata 2017-2021

Dział I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. 1. Gmina Tłuchowo dysponuje zasobem mieszkaniowym w ilości 30 lokali mieszkalnych znajdujących się w miejscowościach: Jasień – 4 lokale, Kamień Kmiecy – 8 lokali, Kłobukowo – 6 lokali, Koziróg Rieczny – 5 lokali i Źródła – 7 lokali.

2. Na podstawie umowy najmu wszystkie dostępne lokale mieszkalne zostały przekazane najemcom do użytkowania na czas nieokreślony zgodnie z warunkami zawartymi w umowie.

§ 2. Gmina Tłuchowo nie posiada lokali socjalnych.

§ 3. 1. Budynki mieszkalne znajdujące się w miejscowościach: Jasień, Kamień Kmiecy, Kłobukowo i Koziróg Rieczny zostały wybudowane przed rokiem 1939. Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty eksploatacji i remontu. Wszystkie budynki wymagają kontynuacji remontów zwłaszcza wymiany części okien, drzwi oraz remontu stropów i przewodów dymowych. Budynek zlokalizowany w miejscowości Jasień wyposażony jest w c.o., bieżącą wodę, kanalizację sanitarną oraz przydomową oczyszczalnię ścieków. Pozostałe budynki znajdujące się w miejscowościach: Kamień Kmiecy, Kłobukowo i Koziróg Rieczny są wyposażone tylko w bieżącą wodę i kanalizację sanitarną ze zbiornikami bezodpływowymi.

2. Budynek po byłej szkole podstawowej w Źródłach został wybudowany w 1963 roku. Stan techniczny budynku jest zadowalający. Wyposażony jest w indywidualne źródło ciepła, łazienki, bieżącą wodę, kanalizację sanitarną oraz przydomową oczyszczalnię ścieków. Prace remontowe w trybie pilnym należy przeprowadzić w zakresie termomodernizacji, wymiany pokrycia dachowego i orynnowania.

§ 4. Jednym z głównych celów Gminy będzie utrzymanie należytego stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego we właściwym oraz nie pogorszonym stanie.

§ 5. W najbliższym czasie Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań.

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

§ 6. Wobec stanu lokali i istniejących możliwości gminy nie prognozuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych do 2021 roku.

§ 7. Plan remontów i modernizacji dotyczy następujących budynków :

1. w Jasieniu : remont schodów, kominów, elewacji, częściowa wymiana okien oraz konserwacja dachu i orynnowania w latach 2017-2021, przewidywane nakłady 32 660,00 zł, w tym : w 2017r. – 3 000,00 zł, w 2018r. – 8 500,00 zł, w 2019r. – 7 160,00 zł, w 2020r. 5 000,00 zł, w 2021r. – 9 000,00 zł.

2. w Kamieniu Kmiecy : remont podpiwniczenia oraz przewodów dymowych, wymiana części okien w latach 2017 – 2021, przewidywane nakłady 37 660,00 zł, w tym : w 2017r. – 9 000,00 zł, w 2018r. – 8 500,00 zł, w 2019r. – 7 160,00 zł, w 2020r. – 5 000,00 zł, w 2021r. – 8 000,00 zł.

3. w Kłobukowie : remont kominów i orynnowania, częściowa wymiana drzwi wejściowych do mieszkań w latach 2017 – 2021, przewidywane nakłady 39 660,00 zł, w tym : w 2017r. – 9 000,00 zł, w 2018r. – 8 500,00 zł, w 2019r. – 7 160,00 zł, w 2020r. – 5 000,00 zł, w 2021r. – 10 000,00 zł.

4. w Kozirógu Riecznym : remont kominów, wymiana instalacji elektrycznej w lokalach, częściowa wymiana okien w latach 2017 – 2021, przewidywane nakłady 40 660,00 zł, w tym : w 2017r. – 9 000,00 zł, w 2018r. – 8 500,00 zł, w 2019r. – 7 160,00 zł, w 2020r. – 5 000,00 zł, w 2021r. – 11 000,00 zł.

5. w Źródłach: remont kominów, termomodernizacja, wymiana pokrycia dachowego oraz orynnowania, częściowa wymiana drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021, przewidywane nakłady 167 660,00 zł, w tym : w 2017r. – 5 000,00 zł, w 2018r. – 3 500,00 zł, w 2019r. – 7 160,00 zł, w 2020r. – 150 000,00 zł, w 2021r. – 2 000,00 zł.

6. Wysokość nakładów na remont i modernizację będzie określona w oparciu o potrzeby z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy corocznie w uchwale w sprawie ustalenia budżetu na dany rok.

Dział III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. W latach 2017 – 2021 Gmina Tłuchowo nie zamierza rozpocząć sprzedaży istniejących lokali mieszkalnych.

Dział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Czynsz obejmuje : podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

§ 10. W Gminie Tłuchowo wysokość czynszu regulują się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników wpływających na obniżenie wartości użytkowej lokalu.

§ 11. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.

§ 12. Wójt Gminy ustala stawkę bazową – maksymalną za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalacje wodno-kanalizacyjną.

§ 13. Dla lokali o niższym standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową – maksymalną.

§ 14. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej :

1. dla lokali wymagających kapitalnego remontu obniża się stawkę bazową o 30%;
2. dla lokali , które nie posiadają centralnego ogrzewania i instalacji wodno-kanalizacyjnej obniża się stawkę bazową o 30%;
3. dla lokali z instalacją wody bez łazienki i centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 20%;
4. dla lokali , które nie posiadają centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 10%.

§ 15. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, oraz odbioru ścieków i odpadów stałych.

§ 16. Ustala się, że czynsz może być podnoszony zarządzeniem Wójta nie więcej niż raz w roku, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

§ 17. Zwiększenie czynszu nie może być niższe od wskaźnika inflacji w danym okresie.

Dział V. 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

§ 18. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Tłuchowo.

§ 19. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady :

1. przestrzeganie obowiązujących aktów prawnych tj. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w przyjętych przez Radę Gminy uchwale „Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuchowo”.

§ 20. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Dział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 21. Głównym źródłem finansowania kosztów związanych z administrowaniem i remontowaniem zasobu mieszkaniowego gminy jest budżet gminy, dochody przeznaczone z czynszów za lokale mieszkalne oraz inne środki np. fundusze UE, kredyty, darowizny itp.

Dział VII. 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

§ 22. Wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób Gminy Tłuchowo.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali i budynków w tys. zł	Wydatki inwestycyjne w tys. zł
2017	29,76	35,00	---
2018	30,90	37,50	---
2019	32,00	35,80	---
2020	32,00	170,00	---
2021	33,50	40,00	---

Dział VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację

gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 23. Gmina Tłuchowo nie zamierza przeprowadzać kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się nieodzowność przydzielenia lokalu zastępczego na czas remontu.

§ 24. Z uwagi na niewystarczający zasób lokali mieszkalnych zainicjowane zostaną postępowania mające na celu tworzenie warunków do rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez wytyczenie obszarów pod budownictwo mieszkalne. Tereny przeznaczone pod budownictwo indywidualne wyznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.