

UCHWAŁA NR XXV/244/2021
RADY GMINY ŁUBIANKA
z dnia 8 lutego 2021 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubianka na lata 2021 – 2025 oraz zmiany uchwały nr XXI/164/2005 Rady Gminy w Łubiance z dnia 31 marca 2005r. w sprawie określenia zasad polityki czynszowej gminy Łubianka.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz art. 21 ust 1 i 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 2020 r. poz. 611) – uchwała , co następuje:


§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubianka na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. § 4.2. uchwały nr XXI/164/2005 Rady Gminy w Łubiance z dnia 31 marca 2005r. w sprawie określenia zasad polityki czynszowej gminy Łubianka otrzymuje brzmienie:
2. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) brak łazienki w lokalu – 10%,
- b) brak wc. w lokalu – 15%.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.


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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Zbigniew Cywiński

Uzasadnienie.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat. Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubianka.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Zbigniew Cywiński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁUBIANKA NA LATA 2021 - 2025

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łubianka obejmuje 29 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, lub użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 19 lokali, które położone są w 8 budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Brąchnowo - budynek komunalny ul. Niepodległości 11 – 2 lokale mieszkalne,
- 2) Brąchnowo - budynek komunalny ul. Żytnia 1 – 1 lokal mieszkalny,
- 3) Biskupice - budynek komunalny ul. Kościelna 25 – 2 lokale mieszkalne,
- 4) Warszewice - budynek komunalny (budynek szkolny) ul. Zawiszy Czarnego 2 – 5 lokali mieszkalnych,
- 5) Wymysłowo - budynek komunalny ul. 11 listopada 12 – 2 lokale mieszkalne,
- 6) Wybacz - budynek komunalny (budynek szkolny) ul. Marii Konopnickiej 4 – 1 lokal mieszkalny,
- 7) Zamek Bierzgłowski - budynek komunalny ul. Jagiellońska 11 – 1 lokal mieszkalny.
- 8) Zamek Bierzgłowski - budynek komunalny ul. Jagiellońska 6 – 5 lokali mieszkalnych.

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 6 budynków, w których jest właścicielem 10 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Dębiny - budynek ul. Okólna 1 – 1 lokal mieszkalny.
- 2) Łubianka - budynek ul. Spokojna 1 – 2 lokale mieszkalne,
- 3) Łubianka - budynek ul. Bydgoska 57 – 1 lokal mieszkalny,
- 4) Pigża - budynek ul. Wojewódzka 14 – 2 lokale mieszkalne,
- 5) Wybacz - budynek ul. Strażacka 8 – 2 lokale mieszkalne,
- 6) Wybacz - budynek ul. Strażacka 5 – 2 lokale mieszkalne.

§ 2

1. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco (wg. danych z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Toruniu) :

- 1) Dębiny - 1 budynek wybudowany ok. roku 1970,
- 2) Łubianka - 1 budynek wybudowany ok. roku 1970, 1 budynek wybudowany ok. roku 1940,

- 3) Pigża - 1 budynek wybudowany ok. roku 1912,
- 4) Brąchnowo - 1 budynek wybudowany ok. roku 1910, 1 budynek wybudowany ok. roku 1930
- 5) Biskupice - 1 budynek wybudowany ok. roku 1920,
- 6) Warszewice - 1 budynek wybudowany ok. roku 1850,
- 7) Wymysłowo - 1 budynek wybudowany ok. roku 1960,
- 8) Wybcz - 1 budynek wybudowany ok. roku 1930, 1 budynek wybudowany ok. roku 1861, 1 budynek wybudowany ok. 1965,
- 9) Zamek Bierzgłowski - 1 budynek wybudowany ok. roku 1955, 1 budynek wybudowany ok. roku 1962.

2. Ważnym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonego oraz w miarę posiadanych środków, wykonywanie remontów budynków, których stan techniczny tego wymaga.

§ 3

1. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmianę istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtowała następująco:

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Powierzchnia lokali w m ²	1430,25 m ² (29 lokali)	1331,57 m ² (27 lokali)	1287,26 m ² (26 lokale)	1243,43 m ² (25 lokale)	1183,38 m ² (24 lokale)
Planowana sprzedaż lokali	98,68 m ² (2 lokale)	44,31 m ² (1 lokale)	43,83 m ² (1 lokal)	60,05 m ² (1 lokal)	-
Planowane nabycie nieruchomości	-	-	-	-	-
Stan zasobu na koniec roku (w m ²)	1331,57 m ² (27 lokali)	1287,26 m ² (26 lokale)	1243,43 m ² (25 lokale)	1183,38 m ² (24 lokale)	1183,38 m ² (24 lokale)

2. Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą zatem odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2021 – 2025.

§ 4

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

2. Podstawą sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowiąc będą wyniki okresowych przeglądów budynków określone w prawie budowlanym. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą z uwzględnieniem możliwości finansowych właściciela.

§ 5

1. Zestawienie remontów planowanych do realizacji w latach 2021-2025 przedstawiają się następująco:

L.P.	ZAKRES ROBÓT	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty, w tym dachów i ścian	10.500 zł	-	20.000 zł	-	30.000 zł
2.	Naprawa i modernizacja kominów	4.500 zł	-	10.000 zł	-	-
3.	Malowanie korytarzy, elewacji	2.000 zł	30.000 zł	-	-	-
4.	Wymiana lub naprawa instalacji elektrycznej	3.000 zł	-	20.000 zł	-	15.000 zł
	Razem	20.000 zł	30.000 zł	50.000 zł	-	45.000 zł

2. Zadania w tym zakresie w pozostałych latach ujmowane będą według możliwości finansowych właściciela w corocznym budżecie gminy.

3. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właścicieli.

Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2021 – 2 lokale,
- w roku 2022 – 1 lokale,
- w roku 2023 – 1 lokali,
- w roku 2024 – 1 lokal,
- w roku 2025 – 0 lokali.

§ 7

Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Łubianka odrębnymi uchwałami.

Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej

§ 8

Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzała do kształtowania stawek czynszu w latach 2021 – 2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.



2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustala Wójt Gminy, w oparciu o wartość odtworzeniową lokalu, określaną okresowo przez Wojewodę Kujawsko - Pomorskiego.

3. Stawki czynszu ustalane są z uwzględnieniem górnych granic podwyżek czynszu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi wartość 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją opłat niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych bezpośrednio do dostawcy usług.

7. Wynajmujący może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

8. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

9. Wynajmujący może indywidualnie podwyższyć stawkę czynszu, o którym mowa w § 9 ust.1, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę standardu mieszkania.

10. Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu również w przypadku zaistnienia zjawisk inflacyjnych lub w szczególnie uzasadnionych ekonomicznie sytuacjach.

11. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wskazany przez wynajmującego z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin i formę zapłaty.

§ 10

1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal usytuowany na parterze – obniżka o 5%,
- b) brak wc w lokalu – obniżka o 15%,
- c) brak łazienki w lokalu – obniżka o 10%.

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w łazienkę i wc – podwyższenie o 30%,
- b) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 20%,
- c) lokal wyposażony tylko w wc – podwyższenie o 15%,
- d) położenie budynku – Łubianka – podwyższenie o 10%,
- e) lokal położony na I piętrze – podwyższenie o 10%.
- f) lokal w którym, w okresie krótszym niż pięć lat przed okresem, za który następuje naliczenie czynszu gmina wykonała remont kapitalny – podwyższenie o 10%.

2. Przez użyte w ust.1 określenia należy rozumieć:

- 1) „wc” – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki,
- 2) „łazienka” – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika),
- 3) centralne ogrzewanie – ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnej (osiedlowej lub domowej).

3. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

Rozdział 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

§ 11

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
 - 5) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 12

W latach 2021 – 2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 3) wpływy za najem pomieszczeń gospodarczych,
- 4) wpływy ze sprzedaży lokali,
- 5) środki budżetowe.

§ 13

W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, wydatki związane z remontem i modernizacją budynku ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w przepisach KC o współwłasności.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 14

1. Planowane wydatki w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

L.P.	ZAKRES	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej					

Groch

	eksploatacji (obsługi komunalnej)	5.000 zł	5.000 zł	6.000 zł	6.000 zł	6.000 zł
2.	Zakup materiałów, koszty remontów modernizacji, projekty	15.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	-	10.000 zł
	Razem	20.000 zł	15.000 zł	16.000 zł	6.000 zł	16.000 zł

2. Zadania w tym zakresie w pozostałych latach będą ujmowane w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 8

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

§ 15

W ramach programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 16

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy lub o niższym czynszu (standardzie),
- 2) osobą, z którą lokal ma być zamieniany może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika,
- 3) zakłada się negatywne załatwienie wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy składającym jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.
- 4) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz warunki dokonywania zamiany lokali i sposób poddania tych spraw kontroli społecznej określa odrębna uchwała.

§ 17

Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Goncy
 Igniew Cywiński