

**UCHWAŁA NR... /.../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.

WÓJT
Jerzy Zająk

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) Wybcz - 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) Wybcz - budynek ul. Strażacka 8 – 2 lokale mieszkalne,
- 6) Wybcz - 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 pogorszonym 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 kształtować 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. Czynniki obejmujące 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. Czynniki 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 spłuczki,
- 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 należytym 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 eksploatacji (obsługi komunalnej)	5.000 zł	5.000 zł	6.000 zł	6.000 zł	6.000 zł
2.	Zakup materiałów , koszty remontów	15.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	-	10.000 zł

	modernizacji, projekty					
	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 umożliwić 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, względni 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.

WÓJT
Jerzy Zająkała