

**UCHWAŁA NR XXXI/260/21
RADY GMINY W KSIĄŻKACH**

z dnia 8 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy 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) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, 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. 61, Dz. U. z 2021 r. poz. 1243), uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Książki na lata 2021-2026. Program stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Książki.

§ 3. Traci moc:

1. Uchwała Nr XI/89/19 Rady Gminy w Książkach z dnia 30 października 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2024 (Dz. U. Woj. Kuj. - Pom. z 2019 r. poz. 5824).

2. Uchwała Nr XIX/177/20 Rady Gminy w Książkach z dnia 29 września 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2024 (Dz. U. Woj. Kuj. - Pom. z 2020 r. poz. 4668).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Macikowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KSIĄŻKI NA LATA 2021-2026

Rozdział 1.

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

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

1. Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2. Ilość budynków	8	8	8	8	8	8
3. Ilość lokali komunalnych	24	24	24	24	24	24
4. Powierzchnia lokali komunalnych w m ²	1067,84	1067,84	1067,84	1067,84	1067,84	1067,84
5. Ilość lokali socjalnych	0	0	0	0	0	0

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Książki dalej zwanej Gminą wg stanu na dzień 26 października 2021 r. obejmuje 24 lokale mieszkalne znajdujące się w 8 budynkach w tym:

- 1) 11 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność gminy;
- 2) 9 lokali mieszkalnych położonych w budynkach pozostających we współwłasności;
- 3) 4 lokale mieszkalne w budynkach związanych z opieką zdrowotną.

2. Gmina Książki planuje budowę 30 nowych mieszkań w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 3. 1. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Książki:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Przeznaczenie lokalu	Stan techniczny budynku
1.	Książki, ul. Toruńska 1/3	36,98	Lokal mieszkalny	dobry
2.	Książki, ul. Toruńska 1/4	65,16	Lokal mieszkalny	
3.	Książki, ul. Toruńska 1/5	59,58	Lokal mieszkalny	
4.	Książki, ul. Toruńska 1/6	61,50	Lokal mieszkalny	
5.	Książki, ul. Toruńska 1/7	35,10	Lokal mieszkalny	
6.	Książki, ul. Toruńska 1/8	43,35	Lokal mieszkalny	
7.	Książki, ul. Ks. Kujawskiego 8/1	35,00	Lokal mieszkalny	dobry
8.	Książki, ul. Ks. Kujawskiego 8/2	42,00	Lokal mieszkalny	
9.	Książki,	50,00	Lokal mieszkalny	

	ul. Ks. Kujawskiego 8/3			
10.	Książki, ul. Ks. Kujawskiego 8/4	78,00	Lokal mieszkalny	
11.	Blizno 17/2	58,00	Lokal mieszkalny	dobry
12.	Łopatki 62/2	28,58	Lokal mieszkalny	średni
13.	Brudzawki 51	27,72	Lokal mieszkalny	zły
14.	Zaskocz 7/2	43,18	Lokal mieszkalny	średni
15.	Zaskocz 6/1	31,87	Lokal mieszkalny	średni
16.	Zaskocz 6/2	72,20	Lokal mieszkalny	
17.	Zaskocz 6/3	27,93	Lokal mieszkalny	
18.	Zaskocz 6/4	42,20	Lokal mieszkalny	
19.	Zaskocz 6/5	27,06	Lokal mieszkalny	
20.	Łopatki 82/2	17,63	Lokal mieszkalny	zły
21.	Łopatki 82/3	69,36	Lokal mieszkalny	
22.	Łopatki 82/4	32,48	Lokal mieszkalny	
23.	Łopatki 82/5	45,91	Lokal mieszkalny	
24.	Łopatki 82/6	37,05	Lokal mieszkalny	
RAZEM		1.067,84		

2. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Bardzo duże zużycie techniczne mają budynki wybudowane przed 1939 r. i są objęte nadzorem Konserwatora Zabytków. Budynki objęte nadzorem konserwatorskim, wymagają dodatkowych środków finansowych. Jak wynika z doświadczeń, koszty remontów tych budynków są wyższe szacunkowo o około 50% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich.

3. Budynki, które zostały pobudowane przed 1939 r. ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym (dworek Łopatki):

- 1) ściany zewnętrzne budynków posiadają pęknięcia i zarysowania;
- 2) dachy wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich;
- 3) stolarka okienna i drzwiowa do wymiany;
- 4) elewacje wymagają remontów;
- 5) instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji.

4. W najlepszym stanie jest budynek przy ul. Toruńskiej 1 w Książkach z uwagi na wymianę dachu oraz okien w całym budynku.

5. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

6. Prognozowany stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego gminy na kolejne lata:

Stan techniczny budynku	Liczba budynków w poszczególnych latach					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026

dobry	3	3	3	3	4	4
średni	3	3	3	3	2	3
zły	2	2	2	2	2	1

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwo mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynku oraz wymienić elementy budynku technicznie zużyte. 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.

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

- 1) dokonanie koniecznych remontów pokryć dachowych - smołowanie, wymiana dachówki;
- 2) remont klatek schodowych;
- 3) odnowa elewacji;
- 4) wymiana instalacji elektrycznej;
- 5) roboty awaryjne i nieprzewidziane.

3. Planuje się remonty budynków zgodnie z zakresem prac remontowych ujętych w protokole z rocznej kontroli stanu technicznego budynków, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia Inspektora Nadzoru Budowlanego, w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych.

4. W okresie 5 lat gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielania lokalu zamiennego na czas remontu.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. 1. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

1.	Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2.	Ilość lokali przeznaczona do sprzedaży	0	0	0	0	0	0

2. W okresie objętym planem, po analizie lat poprzednich, nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy, ze względu na brak zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców. W przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę, sprzedaż lokalu odbywać się będzie w drodze przetargu. Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Z zasobu mieszkaniowego gminy wyłącza się ze sprzedaży lokale w budynku położonym w miejscowości Książka, przy ul. Ks. Kujawskiego 8 oraz w budynku przy ul. Toruńskiej 1.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Polityka czynszowa gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Najemca oprócz czynszu i opłat jest obowiązany, w zależności od wyposażenia lokalu, do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, za energię cieplną, za wodę i ścieki, za dostawę do lokalu gazu, za odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji

3. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy.

4. Obniża się stawkę bazową czynszu za:

Lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego	o 5%
Lokal jednoizbowy	o 5 %

5. Czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

1. Położenie lokalu w budynku, położenie budynku: - Zwarta zabudowa - Zabudowa wolnostojąca	o 5 % o 10 %
2. Wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje: - Wyposażenie lokalu w instalację wodociągową - Wyposażenie lokalu w instalację kanalizacyjną - Wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie - Wyposażenie lokalu w ciepłą wodę	o 10 % o 10 % o 10 % o 5 %
3. Standard przestrzenny: - Wyposażenie lokalu w łazienkę, łazienkę z wc - Wyposażenie lokalu w ubikację - Lokal posiadający strych - Lokal posiadający piwnicę - Lokal posiadający budynek gospodarczy	o 20 % o 10 % o 5 % o 5 % o 10 %
4. Stan techniczny: - Budynek po termomodernizacji, (wymiana stolarki okiennej, zmiana poszycia dachowego), przeprowadzona w latach 1970-1990 - Budynek po termomodernizacji, (wymiana stolarki okiennej, zmiana poszycia dachowego), przeprowadzona po 1990 lub wzniesiony po 1990	o 5 % o 10 %

6. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej sumuje się.

7. W razie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu lub uważa się ją za uzasadnioną.

8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

9. W przypadku podjęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.

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.

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Książki zarządza Wójt Gminy Książki.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku, gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 50 m² – dla jednej osoby;
- 2) 25 m² – dla każdej kolejnej osoby.

3. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

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

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

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

Lata	Źródło finansowania
2021	- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne - środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy
2022	- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne - środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy
2023	- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne - środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy
2024	- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne - środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy
2025	- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne - środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy
2026	- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne - środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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.

§ 9. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie bieżących wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Planowana wysokość wpływów z czynszu za lokale mieszkalne w 2021 r. wyniesie 77.909,40 zł.

3. Analiza wydatków w kolejnych latach:

Rodzaj wydatku	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.500,00	8.500,00
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	13.500,00	13.000,00	14.500,00	14.000,00	14.500,00	14.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	48.500,00	50.000,00	49.500,00	50.000,00	49.500,00	49.000,00

* Kwoty podane w złotych.

4. W skład wydatków związanych z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją wchodzi:

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

3) koszt ubezpieczeń;

5. Wydatki remontowe określone są zgodnie z zakresem prac remontowych ujętych w protokole z rocznej kontroli stanu technicznego budynków, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Rozdział 8.

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

§ 10. Wprowadza się działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób;
- 2) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze;
- 3) dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większych na samodzielne mniejsze;
- 4) zamianę lokali mieszkalnych z dotychczasowym najemcą szczególnie w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali gdzie pozostały ostatnie lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu;
- 5) urealnienie opłat za lokale mieszkalne, dokonywanie aktualizacji;
- 6) egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 7) dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnego zasobu gminy, których utrzymanie przewyższa koszty wpływów;
- 8) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 9) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali: w latach poprzednich znacznemu zmniejszeniu uległa liczba budynków w zasobie w stanie technicznym wskazującym na pilną potrzebę wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki, gdzie niezbędna byłaby zamiana lokali związana z remontem budynków i lokali;

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Macikowski

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXI/260/21 Rady Gminy w Książkach
z dnia 08 listopada 2021 r.

Zgodnie z 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 z późn. zm.) Rada Gminy obowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej pięć lat).

Art. 21. 1. Rada Gminy uchwała:

- 1) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Przedstawiony do uchwalenia projekt uchwały stanowi wykonanie przepisów ustawy.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Macikowski



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXXI/260/21
Data dokumentu	2021-11-08
Organ wydający	Rada Gminy w Książkach
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021-2026.
Identyfikator dokumentu	D946EA2B-78B0-4B04-BCA3-0E73F8C84C3E

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-109608577
Numer seryjny	0910103FF82EE73ED513DAC53ADFD8F3ADEF25B6
Osoba podpisująca	Marek Robert Macikowski
Instytucja	Rada Gminy w Książkach
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2021-11-08 11:08:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL