WÓJT GMINY

Konrad Lewandowski

PROJEKT

UCHWAŁA NR XXIX/.../21

RADY GMINY TOPÓLKA

z dnia 3 września 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Topólka na lata 2021-2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 18 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 1243),

RADA GMINY

uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Topólka na lata 2021-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3. Traci moc Uchwała Nr XX/164/17 Rady Gminy Topólka z dnia 23 czerwca 2017 r. w spawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Topólka na lata 2017-2022 oraz Uchwała Nr XXII/172/20 Rady Gminy Topólka z dnia 28 grudnia 2020r. zmieniająca uchwałę Nr XX/164/17 Rady Gminy Topólka z dnia 23 czerwca 2017r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017-2022.

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

Uzasadnienie:

Podjęcie niniejszej uchwały jest obowiązkiem Rady Gminy wynikającym wprost z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020 r. poz. 611).

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/..../21
Rady Gminy Topólka
z dnia 3 września 2021 r.

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

Rozdział 1
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2026, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Topólka wchodzą lokale mieszkalne i lokale socjalne.
§2. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale będące własnością gminy.
Gmina Topólka dysponuje 19 lokalami (w tym 1 socjalny). Łącznie powierzchnia lokali wynosi: 908,74 m^2.
§3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

L. p	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa m2	Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych	Wyposażenie techniczne lokali socjalnych	Stan techniczny budynku
1.	Świerczyn (Pałac), Świerczyn 41	7	1	26	Instalacja wodociągowa, elektryczna, c.o		dostateczny
				79	Instalacja wodociągowa, elektryczna, c.o		
				68	Instalacja wodociągowa, elektryczna, kuchnia węglowa, kurierek		
				74	Instalacja wodociągowa, elektryczna,kuchnia węglowa, piec kaflowy		
				57	Instalacja wodociągowa, elektryczna, kuchnia węglowa, piec kaflowy		
				33	Instalacja wodociągowa, elektryczna, kurierek		
				26	Instalacja wodociągowa, elektryczna, kurierek		

				16 – lokal socjalny		Instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa, ogrzewanie kurierkiem	
2.	Świerczyn (oficyna), Świerczyn 41	1	0	141,00	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, c.o	Nie dotyczy	dobry
3.	Budynek po dawnym urzędzie, Topólka 25	2	0	36,53	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, piec kaflowy	Nie dotyczy	dobry
				48,97	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, piec kaflowy		
4.	Budynek przedszkola w Topólce, Topólka 53	1	0	42	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, c.o	Nie dotyczy	dobry
5.	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Czamaninie, Czamanin 64	7	0	28,30	Ogrzewanie c.o -gazowe, instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna	Nie dotyczy	bardzo dobry
				25,55	Ogrzewanie c.o -gazowe, instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna		
				27,80	Ogrzewanie c.o -gazowe, instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna		
				53,80	Ogrzewanie c.o -gazowe, instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna		
				31,01	Ogrzewanie c.o -gazowe, instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna		
				32,12	Ogrzewanie c.o -gazowe, instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna		
				62,66	Ogrzewanie c.o -gazowe, instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna		

§4. W latach 2021-2026 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.
§5. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Topólka jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Mieszkaniowy Zasób Gminy to budynki o różnym standardzie, których wiek w większości przekracza 50 lat. Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a w wielu przypadkach wykonania w najbliższych latach szeregu prac remontowych. Część istniejących budynków znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków. Budynek po byłej SP w Czamaninie w roku 2020 został wyremontowany i zaadoptowany na lokale mieszkalne. Stan techniczny obiektu i lokali znajdujących się w nim jest bardzo dobry.

Rozdział 2.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021-2026.

§6. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.
§7. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności powinny być realizowane zadania, które mają na celu wzmocnienie konstrukcji budynków, uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji.
§8. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Topólka jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania od wykonywanych prac remontowych w przeszłości. Najważniejsze są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej niepogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji maja doprowadzić do poprawy ich stanu technicznego.

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026.

§9. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
§10. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§11. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.
§12. Stawkę bazową czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Topólka za 1 m^2 powierzchni lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
§13. Ustala się nastepujące czynniki kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:
1). Lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie – podwyższenie stawki bazowej o 30%.
2) Lokal położony w budynku innym niż przeznaczony wyłącznie na cele mieszkaniowe – obniżenie stawki bazowej o 25%.

3) Lokal położony w budynku, którego wiek przekracza 50 lat, a w ostatnich 10 latach nie przechodził kapitalnych remontów – obniżenie stawki bazowej o 30%.
4) W przypadku zbiegu warunków uprawniających do obniżenia stawki bazowej czynszu – stosuje się jedną – wyższą stawkę.
§14. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacja mieszkania – opłat niezależnych od właściciela, tj.: opłat za dostawę energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych) oraz innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.
§15. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

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 latach 2021-2026.

§16. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.
§17. Przy wykonywaniu zarządzania stosuje się następujące zasady:
1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
2) prowadzenie na bieżąco remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych oraz socjalnych.

§18. Nie przewiduje się w latach 2021-2026 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Topólka.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i analiza kosztów oraz wysokość wydatków funkcjonowania mieszkaniowego zasobu w latach 2021-2026.

§19. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą:
1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalny,
2) środki własne gminy,
3) dodatkowymi zewnętrznymi źródłami gospodarki mieszkaniowej mogą być: dotacje pochodzące z budżetu Państwa lub inne środki pomocowe.

§20. Planowane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2021-2026:

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszt bieżącej eksploatacji	5.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł
2	Koszty remontów i modernizacji	3.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł
3	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

Rozdział 8.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Topólka

§21. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy i racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy Topólka, polegające na:

1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę jego stanu technicznego;
2) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych.;
3) wynajmowaniu wolnych lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczających dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych.