

**UCHWAŁA NR XXVII/159/2017
RADY GMINY ROGÓŻNO**

z dnia 24 października 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie art 21 ust.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 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogóžno na lata 2017-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr V/25/2011 Rady Gminy Rogóžno z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rogóžno na lata 2011-2016 (Dz. Urz. Woj. Kuj.Pom. z 2011 r. Nr 127, poz. 1072).

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ROGÓŻNO NA LATA 2017 - 2023**

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy, według stanu na dzień 30 września 2017r. tworzą:

- 1) budynki mieszkalne gminy – 8;
- 2) budynki z lokalami mieszkalnymi gminy - 4;

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Rogóżno wynosi 4351,20 m², tj. 85 lokali w tym jeden lokal socjalny. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 7 najbliższych lat.

§ 2. 1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy Rogóżno przedstawia się następująco:

1) lokale socjalne

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Stan techniczny lokalu
1	Jamy 4\8 86-318 Rogóżno	27,50	dobry

2) pozostałe lokale mieszkalne.

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Stan techniczny lokalu
1	Jamy 3\1 86-318 Rogóżno	35,50	dobry
2	Jamy 3\2 86-318 Rogóżno	47,10	dobry
3	Jamy 3\3 86-318 Rogóżno	47,00	dobry
4	Jamy 3\4 86-318 Rogóżno	36,50	dobry
5	Jamy 3\5 86-318 Rogóżno	48,20	dobry
6	Jamy 3\6 86-318 Rogóżno	47,30	dobry
7	Jamy 3\7 86-318 Rogóżno	47,00	dobry
8	Jamy 3\8 86-318 Rogóżno	47,40	dobry

9	Jamy 3\9 86-318 Rogóžno	35,90	dobry
10	Jamy 3\10 86-318 Rogóžno	47,00	dobry
11	Jamy 3\11 86-318 Rogóžno	47,40	dobry
12	Jamy 3\12 86-318 Rogóžno	36,70	dobry
13	Jamy 3\13 86-318 Rogóžno	45,20	dobry
14	Jamy 3\14 86-318 Rogóžno	46,40	dobry
15	Jamy 4\1 86-318 Rogóžno	56,80	dobry
16	Jamy 4\2 86-318 Rogóžno	47,50	dobry
17	Jamy 4\3 86-318 Rogóžno	34,60	dobry
18	Jamy 4\4 86-318 Rogóžno	59,00	dobry
19	Jamy 4\5 86-318 Rogóžno	50,00	dobry
20	Jamy 4\6 86-318 Rogóžno	36,70	dobry
21	Jamy 4\9 86-318 Rogóžno	58,40	dobry
22	Jamy 4\10 86-318 Rogóžno	41,00	dobry
23	Jamy 4\11 86-318 Rogóžno	45,90	dobry
24	Jamy 4\13 86-318 Rogóžno	48,40	dobry
25	Jamy 4\14 86-318 Rogóžno	47,80	dobry
26	Jamy 13\1 86-318 Rogóžno	62,10	dobry
27	Jamy 13\2 86-318 Rogóžno	38,00	dobry
28	Jamy 13\3 86-318 Rogóžno	62,50	dobry
29	Jamy 13\4 86-318 Rogóžno	37,80	dobry
30	Jamy 13\5 86-318 Rogóžno	38,00	dobry
31	Jamy 13\6 86-318 Rogóžno	62,10	dobry
32	Jamy 13\7 86-318 Rogóžno	37,80	dobry
33	Jamy 13\8 86-318 Rogóžno	62,10	dobry
34	Jamy 14\1 86-318 Rogóžno	50,40	dobry

35	Jamy 14\2 86-318 Rogóžno	50,70	dobry
36	Jamy 14\3 86-318 Rogóžno	50,20	dobry
37	Jamy 14\4 86-318 Rogóžno	50,90	dobry
38	Jamy 14\5 86-318 Rogóžno	49,90	dobry
39	Jamy 14\6 86-318 Rogóžno	51,10	dobry
40	Jamy 14\7 86-318 Rogóžno	49,90	dobry
41	Jamy 14\8 86-318 Rogóžno	51,10	dobry
42	Jamy 14\9 86-318 Rogóžno	50,20	dobry
43	Jamy 14\10 86-318 Rogóžno	50,60	dobry
44	Jamy 14\11 86-318 Rogóžno	50,10	dobry
45	Jamy 15\1 86-318 Rogóžno	50,10	dobry
46	Jamy 15\2 86-318 Rogóžno	49,70	dobry
47	Jamy 15\3 86-318 Rogóžno	49,90	dobry
48	Jamy 15\4 86-318 Rogóžno	49,60	dobry
49	Jamy 15\5 86-318 Rogóžno	49,70	dobry
50	Jamy 15\6 86-318 Rogóžno	50,30	dobry
51	Jamy 15\7 86-318 Rogóžno	49,90	dobry
52	Jamy 15\8 86-318 Rogóžno	50,30	dobry
53	Jamy 20\1 86-318 Rogóžno	82,60	dobry
54	Jamy 20\2 86-318 Rogóžno	46,60	dobry
55	Jamy 20\3 86-318 Rogóžno	82,80	dobry
56	Jamy 20\4 86-318 Rogóžno	46,80	dobry
57	Jamy 20\5 86-318 Rogóžno	65,10	dobry
58	Jamy 20\6 86-318 Rogóžno	64,90	dobry
59	Jamy 20\7 86-318 Rogóžno	65,10	dobry
60	Jamy 20\8 86-318 Rogóžno	65,20	dobry

61	Jamy 20\9 86-318 Rogóžno	65,00	dobry
62	Jamy 20\10 86-318 Rogóžno	65,20	dobry
63	Jamy 20\11 86-318 Rogóžno	65,00	dobry
64	Jamy 20\12 86-318 Rogóžno	65,20	dobry
65	Skurgwy 63\1 86-318 Rogóžno	37,05	dobry
66	Skurgwy 63\2 86-318 Rogóžno	56,45	dobry
67	Skurgwy 63\3 86-318 Rogóžno	57,90	dobry
68	Skurgwy 63\4 86-318 Rogóžno	66,30	dobry
69	Skurgwy 63\5 86-318 Rogóžno	37,05	dobry
70	Skurgwy 63\6 86-318 Rogóžno	56,45	dobry
71	Skurgwy 63\7 86-318 Rogóžno	57,90	dobry
72	Skurgwy 63\8 86-318 Rogóžno	66,30	dobry
73	Skurgwy 63\9 86-318 Rogóžno	56,45	dobry
74	Skurgwy 63\10 86-318 Rogóžno	66,30	dobry
75	Dusocin 3A 86-302 Grudziądz	26,00	dobry
76	Szembruk 59/1 86-318 Rogóžno	32,00	nieodpowiedni
77	Szembruk 59/2 86-318 Rogóžno	58,00	nieodpowiedni
78	Szembruk 59/3 86-318 Rogóžno	31,00	nieodpowiedni
79	Szembruk 59/4 86-318 Rogóžno	39,00	nieodpowiedni
80	Szembruk 1 86-318 Rogóžno	90,60	dobry
81	Rogóžno 73/1 86-318 Rogóžno	58,00	dobry
82	Rogóžno 73/2 86-318 Rogóžno	36,00	dobry
83	Zarośle 32/2 86-318 Rogóžno	41,74	dobry
84	Zarośle 32/3 86-318 Rogóžno	52,51	dobry
Łącznie		4351,20	

2. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale socjalne	1	1	1	1	1	1	1
Pozostałe lokale mieszkalne	84	84	84	84	84	84	84
Liczba lokali ogółem	85	85	85	85	85	85	85

Rozdział 2.

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

§ 3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;

2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;

4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

1. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich wymiana pokryć dachowych, termomodernizacja budynków oraz wymiana przewodów ciepłowniczych. W latach ubiegłych dokonano wymiany pokryć dachowych oraz wymiany okien w niektórych budynkach będących własnością gminy Rogóżno, w których mieszczą się lokale mieszkalne. Zakłada się, że w ciągu najbliższych lat dokona się:

1) termomodernizacja budynku położonego w Skurgwach - szacowany koszt inwestycji ok. 300 000zł;

2) wymiana pokrycia dachowego na budynku Przedszkola Publicznego położonego w Rogoźnie - szacowany koszt inwestycji ok. 250 000zł;

3) wymiana przewodów doprowadzających ciepłą wodę użytkową i energię cieplną do budynków na osiedlu Jamy- szacowany koszt inwestycji ok. 400 000zł.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy w zależności od stopnia zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców. Natomiast w przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę sprzedaż lokalu odbywać się będzie w drodze przetargu. Przy planowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

1) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy winno być założenie samofinansowania się zasobów mieszkaniowych.

2. Ustala się trzy rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne;

3) za pomieszczenia tymczasowe.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

5. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Rogóźno.

6. Nie przewiduje się czynników obniżających wysokość stawki podstawowej czynszu.

7. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	wzrost % w stosunku do stawki podstawowej
mieszkanie wyposażone w urządzenia kanalizacyjne	30%
mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie (z kotłowni osiedlowych i domowych)	30%
mieszkanie posiadające gaz przewodowy	30%

8. Termin i sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

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. W latach 2017-2023 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Wójt Gminy Rogózno .

3. Wpływy z czynszów za lokale są dochodami budżetu Gminy. Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

4. Szczegółowe regulacje zapisane są w szeregu ustaw, a w szczególności w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, ze zm.).

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2023 będą :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki przewidziane w budżecie gminy na dofinansowanie przedsięwzięć remontowych oraz inwestycyjnych z dochodów własnych gminy;
- 3) pożyczki, np.: Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) przychody z najmu lokali użytkowych;
- 5) środki pomocowe z Unii Europejskiej;
- 6) inne środki.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Przewiduje się że w latach 2017-2023 wydatki na poszczególne rodzaje kosztów będą kształtować się następująco:

Rodzaj wydatków	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	2	3	4	5	6	7	8
koszty bieżącej eksploatacji w zł	505.006	532.373	541.436	552.265	563.310	574.571	586.068
koszty remontów i modernizacji w zł	90.354	23.774	24.178	24.661	25.155	25.658	26.171
wydatki inwestycyjne w zł	0	0	250 000	0	400 000	0	300 000

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogóżno wchodzi wyłącznie nieruchomości stanowiące jej własność, w związku z czym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 7.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogóżno

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe :

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy ,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali
- 7) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 8) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.

2. W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina podejmie działania zmierzające do skutecznego egzekwowania należności czynszowych, będzie proponować zawarcie porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiadać umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy,

UZASADNIENIE

Stosowanie do zapisów art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogóżno został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.). Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycję w rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Pozwoli to na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowej rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach. Celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz rozwiązań kwestii dotyczących problemów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy Rogóżno .