

PROJEKT

**UCHWAŁA NR XXII/140/2020
RADY GMINY ŁYSOMICE
z dnia 16 września 2020 r.**

w sprawie: uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łysomice na lata 2020 – 2025.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) **uchwała się co następuje:**

- § 1. Rada Gminy Łysomice Uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łysomice na lata 2020 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łysomice.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Kożuchowski

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ŁYSOMICIE NA LATA 2020 – 2025**

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Łysomice na lata 2020-2025 zwany dalej „Programem” opracowuje się, w kształcie określonym przez art. 21 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), w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2025.
2. Zgodnie z ustawą Program na lata 2020-2025 obejmuje 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.

Rozdział 1

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łysomice obejmuje 24 lokale mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Łysomice posiada udziały współwłasności, w tym:
 - 1) 4 lokale w budynku w Gostkowie 16;
 - 2) 7 lokale w budynku przy ul. Spacerowej 10 w Piwnicach;
 - 3) 5 lokale w budynku przy ul. Warszawskiej 6 w Łysomicach;
 - 4) 1 lokal w budynku w Kamionkach Małych 9;
 - 5) 1 lokal w budynku w Kamionkach Dużych 26 (po starej szkole);
 - 6) 1 lokal w budynku w Wytrębownicach 59 (współwłasność);
 - 7) 1 lokal w budynku w Gostkowie 84 (współwłasność) -wspólnota mieszkaniowa Gostkowo 84-86;

- 8) 3 lokale w budynku w Gostkowie 86 (współłasność) -wspólnota mieszkaniowa Gostkowo 84-86;
- 9) 1 lokal w budynku przy ul. ul. Dworcowej 1 w Turznie, (współłasność) – wspólnota mieszkaniowa Turzno, Dworcowa 1-3.

2. Zasób mieszkaniowy oraz stan techniczny budynków i ich wyposażenia przedstawia zamieszczona poniżej tabela nr 1.:

Tabela nr 1

L.p.	Położenie budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ²	Media	Stan techniczny budynku
1.	Gostkowo 16	4	122,34	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna	średni
2.	Piwnice, ul. Spacerowa 10	7	280,5	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna	zły
3.	Łysomice, ul. Warszawska 6	5	218,35	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	dobry
4.	Kamionki Małe 9	1	75,14	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	dobry
5.	Kamionki Duże 26	1	37,89	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	dobry
6.	Gostkowo 84 (współłasność gruntu) -wspólnota mieszkaniowa Gostkowo 84-86	1	69,72 (36,38+33,34)	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	dobry
7.	Gostkowo 86 (współłasność gruntu) -wspólnota mieszkaniowa Gostkowo 84-86	3	189,39	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	dobry
8.	Turzno, ul. Dworcowa 1 (współłasność gruntu) – wspólnota mieszkaniowa Turzno, Dworcowa 1-3	1	44,68	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	średni

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy i mogą ulec zmianie.

3. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz jego sukcesywną poprawę.

4. Prognozuje się, że w latach 2020-2025 zasób mieszkaniowy będzie ulegał systematycznemu zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych.
5. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (2020 – 2025).

1. Gmina Łysomice będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w art. 6a ust. 3 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). Prace te będą wykonywane stopniowo, według potrzeb bieżącego nadzoru i będą uzależnione od posiadanych przez Gminę Łysomice środków finansowych w danym roku budżetowym. Biorąc pod uwagę wiek budynków oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Łysomice, potrzeby remontowe wynikają głównie z wyeksploatowania obiektów. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków.
2. Podstawę sporządzenia planu remontów i modernizacji w szczególności stanowić będą:
 - 1) wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym;
 - 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnych ruchów mieszkańców i niezbędne remonty lokali zajętych przez najemców.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w latach 2020 – 2025.

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wniosek najemcy, uzależnione to będzie od stopnia zainteresowania najemców z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020–2025, 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 pozyskiwanie środków na remonty.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Łysomice w drodze zarządzenia.
3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, m.in. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, wywóz odpadów komunalnych. Opłaty te uiszcza na podstawie zawartych umów z usługodawcami.

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.

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu nieruchomości gminy zarządza Wójt Gminy, z wyłączeniem budynków i lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.
2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania budynkami i lokalami.

Rozdział 6
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025 będą:
 - 1) środki budżetowe gminy;
 - 2) wpływy z czynszów za lokale,

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.

1. 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 przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2

Lp.	Koszty	Rok					
		2020 (w tys. zł)	2021 (w tys. zł)	2022 (w tys. zł)	2023 (w tys. zł)	2024 (w tys. zł)	2025 (w tys. zł)
1.	bieżącej eksploatacji (obsługi komunalnej)	10	10	15	15	15	15
2.	remontów i modernizacji	13	20	20	20	20	20
3.	zarządu nieruchomościami wspólnymi	4	4	4,5	4,5	4,5	4,5
4.	funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	0,7	1	1	1	1,5	1,5
5.	inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
6.	Ogółem	27,7	35	40,5	40,5	41	41

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy.

2. Przedstawiona analiza nie przewiduje działalności inwestycyjnej w celu pozyskania nowych lokali komunalnych czy socjalnych, gdyż wielkość dostępnych środków przy obowiązujących niskich stawkach czynszu uniemożliwia realizację procesów inwestycyjnych.

Rozdział 8

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym za niezbędne uznaje się podejmowanie działań zmierzających w szczególności do:
 - 1) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszowych;
 - 2) podejmowania działań w celu uregulowania zaległości czynszowych przez najemców;
 - 3) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego;
 - 4) poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy.
2. Gmina Łysomice nie przewiduje remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
3. Sprzedaż mieszkań odbywać się będzie w szczególności na wnioski dotychczasowych najemców.