

**UCHWAŁA NR XI/65/2019
RADY GMINY ROJEWO**

z dnia 7 listopada 2019 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rojewo na lata 2020 – 2024”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.¹⁾) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rojewo na lata 2020 – 2024”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyła się Uchwałę Nr XX/125/2016 Rady Gminy Rojewo z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rojewo na lata 2016 – 2021”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rojewo.

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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815.
²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Młaka

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rojewo na lata 2020 – 2024.**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rojewo w latach 2020 – 2024**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rojewo obejmuje lokale stanowiące własność gminy, który na dzień 31 października 2019 r. składa się z 15 budynków, w których znajduje się 41 lokali mieszkalnych.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rojewo

L.p.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali w m ²	Stan techniczny budynku
1.	Dąbie 1	2		66,40	dobry
2.	Glinno Wielkie 40	10	1	445,69	dobry
3.	Liszkowice 34	1		38,00	dobry
4.	Liszkowice 31	3		147,28	dostateczny
5.	Osieczek 15	4	1	127,73	dostateczny
6.	Rojewice 22	4		183,18	dobry
7.	Rojewice 24	1		63,52	dobry
8.	Rojewo 8a	2		123,83	bardzo dobry
9.	Rojewo 97	1		114,88	dobry
10.	Topola 21	1		78,90	dobry
11.	Zawiszyn 28	1		36,73	bardzo dobry

Tabela 2. Mieszkania w budynkach szkolnych

L.p.	Miejscowość	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Stan techniczny budynku
1.	Liszkowo 82	2	110,81	dobry
2.	Rojewice 19	3	174,30	bardzo dobry
3.	Rojewo 131	4	197,60	dobry
4.	Rojewo 111	2	102,08	dobry

2. Prognoza zasobu mieszkaniowego Gminy Rojewo na lata 2020 – 2024 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych na koniec danego roku	Ilość lokali socjalnych
2020	41	
2021	40	3
2022	39	3
2023	38	3
2024	38	3

3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2020 – 2024**

1. Na podstawie określonego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się na nadchodzące lata budżetowe remonty, modernizacje i bieżącą eksploatację. Realizacja pięcioletniego planu będzie następować pod warunkiem umieszczenia zadań w planie na nadchodzące lata budżetowe, remontów i modernizacji.

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Rok	Miejscowość	Nr	Rodzaj inwestycji
2020	Liszkowice	31	Remont pieców, kominów
2021	Osieczek	15	Remonty dachów, remont kominów
2022	Rojewice	22	Wymiana stolarki okiennej, remont kominów
2023	Liszkowice	34	Wymiana stolarki okiennej, remont komina
2024	Glinno Wielkie	40	Remont klatki schodowej

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy prowadzona będzie 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.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach:

Rok	Liczba lokali	Miejscowość
2020 r.	-	-
2021 r.	1	Dąbie 1
2022 r.	1	Topola 21
2023 r.	1	Dąbie 1
2024 r.	-	-

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokalu.

3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Rojewo z uwzględnieniem określonych w niniejszym Programie czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi **50%** stawki podstawowej.

4. Ustalony czynsz składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) brak instalacji doprowadzających wodę – **obniżka o 10 %**
- b) brak kanalizacji - **obniżka o 10 %**
- c) znaczne pogorszenie stanu budynku

2) czynniki podwyższające:

- a) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - **podwyższenie o 20 %**
- b) położenie budynku:

$\frac{3}{4}$ w miejscowości Rojewo – **podwyższenie o 40%**

¾ w miejscowościach Liszkowo oraz Rojewice (budynki szkolne) – podwyższenie o 20 %

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie i podwyższenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

7. Na wniosek najemcy Wójt Gminy Rojewo może dokonać obniżenia czynszu.

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 latach 2020 - 2024

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Rojewo.

2. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2024

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2024 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki własne z budżetu Gminy.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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

Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rodzaj wydatku	Lata/koszt wydatków w zł				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	16.000	16.500	17.000	17.500	18.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	50.000	50.000	52.000	54.000	55.000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

1. W przypadku konieczności prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych oraz w budynkach ze względów technicznych wymagających ich opuszczenia przez najemców zostanie dokonana zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia prac.

2. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z Rozdziałem III niniejszego Programu.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Mąka

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, analizę potrzeb oraz planów remontowych i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminnym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, opis innych działań mających na cel poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

W dniu 22 marca 2019 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która nakłada obowiązek dostosowania uchwał do nowych przepisów.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Mąka