

z dnia 23 czerwca 2017 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Topólka
na lata 2017-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; z 2017r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 21 ust. 1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610),

uchwała się, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Topólka na lata 2017-2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



Stanisław Borkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/164/17

Rady Gminy Topólka

z dnia 23 czerwca 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TOPÓLKA
 NA LATA 2017-2022**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2022,
 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Topólka wchodzi lokale mieszkalne i jeden lokal socjalny.

§ 2. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale będące własnością gminy. Na dzień 31.12.2016 r. gmina dysponuje 16 lokalami (w tym 1 socjalny) zlokalizowanymi w 3 wydzielonych budynkach; Topólka – 1 budynek, Świerczyn – 2 budynki.

Ponadto w budynku przedszkola w Topólce znajdują się 2 lokale mieszkalne, w szkole w Paniewie – 1 lokal i w byłej szkole w Znaniewie – 2 lokale. Łącznie powierzchnia lokali wynosi - 690 m².

§ 3. 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.

§ 4. Strukturę lokali oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela poniżej.

Lp	Położenie/ adres	Ilość lokali														Stan techniczny	Wyposażenie techniczne		
		Stan aktualny		Przewidywana w poszczególnych latach													ka nal iza cja	wo do cią g	c.o
				2017		2018		2019		2020		2021		2022					
m	s	m	s	m	s	m	s	m	s	m	s	m	s	m	s				
1	Świerczyn (Pałac)	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	dostateczny	-	+	-
2	Świerczyn (oficyna)	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	dobry	+	+	+
3	Budynek po dawnym urzędzie	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	dobry	+	+	-
4	Budynek przedszkola w Topólce	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	dobry	+	+	+
5	Była szkoła w Znaniewie	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	dobry	+	+	-
6	Szkoła w Paniewie	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	dobry	+	+	-

m- mieszkalnego, s -socjalne

§ 5. W latach 2017-2022 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań. Przewiduje się natomiast powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zaadoptowanie budynku byłej szkoły podstawowej w Czamaninie na lokale mieszkalne, lokale socjalne. Przewiduje się utworzenie 5 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali socjalnych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2017-2022.

§ 6. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali określa tabela poniżej.

L.p	Położenie/adres budynku	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w latach					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Świerczyn (pałac)	przeglądy	Przeglądy, uzupełnienie ubytków w tynkach zewnętrznych	Przeglądy, malowanie klatki schodowej, konserwacja pokrycia dachowego	Przeglądy, częściowa wymiana instalacji elektrycznej	Przeglądy, częściowa wymiana stolarki okiennej	Przeglądy, częściowa wymiana stolarki okiennej.
2	Świerczyn(oficyna)	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
3	Topólka (były budynek urzędu gminy)	Przeglądy, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
4	Topólka (przedszkole)	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
5	Paniewo	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
6	Znaniewo	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy

§ 7. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom.

W pierwszej kolejności powinny być realizowane zadania, które miałyby na celu wzmocnić konstrukcję budynków, uszczelnić przewody kominowe, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie 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 nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy ich stanu technicznego.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2022

§ 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy Topólka będzie prowadzona na wniosek najemcy, bądź z inicjatywy gminy Topólka.

§ 10. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2022.

L.p	Wyszczególnione lata	Liczba lokali	Planowana sprzedaż
1	2017	16	0
2	2018	14	2
3	2019	14	0
4	2020	14	0
5	2021	14	0
6	2022	14	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Stawkę bazową czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Topólka z 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych ustala wójt gminy Topólka w drodze zarządzenia.

§ 12. Z zastrzeżeniem § 13 ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

1) wyposażenie techniczne;

- a) z łazienką i w.c. bez c.o. lub bez łazienki lub bez w.c. – o 10% stawki bazowej,
- b) tylko z łazienką lub w.c. lub c.o. – o 15% stawki bazowej,
- c) tylko z instalacją wod.- kan. – o 20% stawki bazowej,

- d) bez instalacji wod.- kan. lub bez instalacji kanalizacyjnej – o 25% stawki bazowej,
- 2) położenie budynku poza miejscowością Topólka - o 5% stawki bazowej;
- 3) usytuowanie mieszkania na poddaszu budynku – o 5% stawki bazowej;
- 4) stan techniczny – niski stopień nasłonecznienia (mieszkanie od strony północnej) – o 5% stawki bazowej.

§ 13. Łączna wartość czynników obniżających, o których mowa w §12 nie może przekroczyć 25% stawki bazowej.

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 2017-2022

§ 14. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza wójt gminy.

§ 15. 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 i socjalnych.

§ 16. Nie przewiduje się w latach 2017-2022 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Topólka.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i analiza kosztów oraz wysokość wydatków funkcjonowania mieszkaniowego zasobu w latach 2017-2022

§ 17. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2022 będą wpływy z czynszów mieszkaniowych oraz środki własne gminy.

§ 18. Planowane wpływy z czynszów i wydatki z podziałem na koszty w latach 2017-2022.

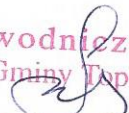
Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Potencjalne roczne wpływy	9700	11000	11000	12000	12500	13000
Planowane roczne wydatki							
1	Koszt bieżącej eksploatacji	10000	7000	9000	10000	12000	14000
2	Koszty remontów i modernizacji	150000	20000	30000	30000	40000	40000
3	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

Rozdział 7.

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

§ 19. 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 przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych.

Przewodniczący
Rady Gminy Topólka

Stanisław Borkowski

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.

Przewodniczący
Rady Gminy Topólka
Stanisław Borkowski