



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 9 grudnia 2021 r.

Poz. 6520

UCHWAŁA NR XXVII/158/2021 RADY GMINY TŁUCHOWO

z dnia 30 listopada 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo na lata 2022 – 2026”

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) , 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.)

Rada Gminy uchwala :

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo na lata 2022 – 2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tłuchowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/ 144 /2017 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 30 marca 2017r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Wioletta Kuczmarska

Załącznik do uchwały Nr XXVII/158/2021

Rady Gminy Tłuchowo

z dnia 30 listopada 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo na lata 2022 – 2026

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1. Celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Tłuchowo na lata 2022 – 2026.

§2. Oprócz Programu, szczegółowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy określa :

1) Uchwała Nr XIX / 145 / 2017 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 30 marca 2017r. w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuchowo.

Rozdział 2

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

§3.1. Gmina Tłuchowo dysponuje zasobem mieszkaniowym w ilości 29 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Gminy w miejscowościach: Jasień 52 – 4 lokale, Kamień Kmiecy 30 – 8 lokali, Kłobukowo 27 – 5 lokali, Koziróg Rzeczný 11 – 5 lokali i Źródła 55 – 7 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 113,22 m².

2. Na podstawie umowy najmu wszystkie dostępne lokale mieszkalne zostały przekazane najemcom do użytkowania na czas nieokreślony zgodnie z warunkami zawartymi w umowie.

§4. Gmina Tłuchowo nie posiada lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w celu przeznaczenia ich na wynajem.

§5.1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu są między innymi wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez lokatorów.

2. Budynki mieszkalne zlokalizowane w miejscowościach: Jasień, Kamień Kmiecy, Kłobukowo i Koziróg Rzeczný zostały wybudowane przed rokiem 1939. Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty eksploatacji i remontu. Wszystkie budynki wymagają kontynuacji remontów zwłaszcza wymiany części okien, drzwi oraz remontu stropów i przewodów dymowych. Budynek zlokalizowany w miejscowości Jasień wyposażony jest w c.o., bieżącą wodę, kanalizację sanitarną oraz przydomową oczyszczalnię ścieków. Pozostałe budynki znajdujące się w miejscowościach: Kamień Kmiecy, Kłobukowo i Koziróg Rzeczný są wyposażone tylko w bieżącą wodę i kanalizację sanitarną ze zbiornikami bezodpływowymi. Stan techniczny w/w budynków jest dostateczny.

3. Budynek po byłej szkole podstawowej w Źródłach został wybudowany w 1963 roku. Stan techniczny budynku jest zadowalający. Wyposażony jest w indywidualne źródło ciepła, łazienki,

bieżącą wodę, kanalizację sanitarną oraz przydomową oczyszczalnię ścieków. Prace remontowe w trybie pilnym należy przeprowadzić w zakresie termomodernizacji, wymiany pokrycia dachowego i orynnowania.

§6. Jednym z głównych celów Gminy jest poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb osób z niepełno sprawnościami.

§7. W najbliższym czasie Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań.

Rozdział 3

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

§8. Wobec stanu lokali i istniejących możliwości Gminy nie prognozuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych do 2026 roku.

§9. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy wykonuje się na bieżąco poprzez : monitorowanie stanu technicznego budynków i lokali w zakresie przeprowadzenia koniecznych remontów i napraw.

§10. Do podstawowego zakresu prac remontowych wykonywanych przez Gminę zalicza się : remonty kompleksowe budynków, działania na rzecz ograniczenia niskiej emisji (w tym termomodernizacja budynków i modernizacja systemów grzewczych), remonty dekarско-blaharskie, połączone z remontami kominów, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i budynkach gminnych.

§11.1. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Treść	Plan na 2022 r. w zł	Plan na 2023 r. w zł	Plan na 2024r. w zł	Plan na 2025r. w zł	Plan na 2026r. w zł
1.	Remonty bieżące budynków i lokali mieszkalnych : - w Jasieniu - w Kamieniu Kmiecy - w Kłobukowie - w Kozirogu Rzecznym - w Źródłach	13 000,00 11 000,00 11 000,00 13 000,00 9 000,00	10 000,00 9 000,00 9 000,00 9 500,00 7 000,00	14 000,00 12 500,00 11 000,00 14 000,00 7 000,00	15 000,00 12 500,00 10 000,00 13 000,00 9 000,00	15 000,00 13 000,00 14 000,00 15 000,00 10 000,00
2.	Remonty kompleksowe i termomodernizacje budynków : - w Źródłach		150 000,00			
Ogółem		57 000,00	194 500,00	58 500,00	59 500,00	67 000,00

2. Wysokość nakładów na remont i modernizacje będzie określona w oparciu o potrzeby z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy corocznie w uchwale w sprawie ustalenia budżetu na dany rok.

§12. Gmina będzie intensyfikować swoje działania zmierzające do redukcji negatywnych skutków

palenia szkodliwym opałem w „starych” piecach, w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. Przewiduje się zwiększenie nakładów na ten cel i co za tym idzie wzrost liczby budynków wyposażonych w ogrzewanie proekologiczne (gazowe, olejowe, pellet)

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§13. W latach 2022 – 2026 Gmina Tłuchowo nie zamierza rozpocząć sprzedaży istniejących lokali mieszkalnych.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§14. Czynsz obejmuje : podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

§15. W Gminie Tłuchowo wysokość czynszu reguluje się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników wpływających na obniżenie wartości użytkowej lokalu.

§16. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.

§17. Wójt Gminy ustala stawkę bazową – maksymalną za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalacje wodno-kanalizacyjną.

§18. Dla lokali o niższym standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową – maksymalną.

§19. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej :

1. dla lokali wymagających kapitalnego remontu obniża się stawkę bazową o 30%;
2. dla lokali , które nie posiadają centralnego ogrzewania i instalacji wodno-kanalizacyjnej obniża się stawkę bazową o 30%;
3. dla lokali z instalacją wody bez łazienki i centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 20%;
4. dla lokali , które nie posiadają centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 10%.

§20. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, oraz odbioru ścieków i odpadów stałych.

§21. Ustala się, że czynsz może być podnoszony zarządzeniem Wójta nie więcej niż raz w roku, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

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 kolejnych latach

§22. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Tłuchowo.

§23. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady :

1. przestrzeganie obowiązujących aktów prawnych tj. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w przyjętych przez Radę Gminy uchwale „Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuchowo”.

§24. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§25. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej :

- 1) przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) środki własne Gminy;
- 3) środki zewnętrzne z funduszy europejskich;
- 4) środki zewnętrzne z funduszy krajowych;
- 5) środki z Funduszu dopłat;
- 6) środki z budżetu państwa;
- 7) kredyty;
- 8) darowizny itp.

Rozdział 8

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

§26. Wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób Gminy Tłuchowo.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali i budynków w tys. zł	Wydatki inwestycyjne w tys. zł
2022	30,50	57,00	---
2023	31,90	194,50	---
2024	34,00	58,50	---
2025	37,00	59,50	---
2026	39,50	67,00	---

Rozdział 9**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§27. Gmina Tuchowo nie zamierza przeprowadzać kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się nieodzowność przydzielenia lokalu zastępczego na czas remontu.

§28. W okresie obowiązywania niniejszego Programu kontynuowane będą dotychczasowe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Ich realizacja zapewni spójną politykę mieszkaniową. W przypadku wprowadzenia istotnych zmian ustawowych, mających wpływ na kształt niniejszego Programu Gmina podejmie działania w kierunku jego nowelizacji.

§29. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady :

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- 3) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych przeznaczonych na cele mieszkalne.

§30. Z uwagi na niewystarczający zasób lokali mieszkalnych zainicjowane zostaną postępowania mające na celu tworzenie warunków do rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez wytyczenie obszarów pod budownictwo mieszkalne. Tereny przeznaczone pod budownictwo indywidualne wyznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.