

UCHWAŁA NR XV/127/2019

RADY GMINY KUTNO

z dnia 23 grudnia 2019 roku

w sprawie zmiany uchwały nr XIII/105/2019 Rady Gminy Kutno z dnia 25 listopada 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno na lata 2019-2023.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 506,1309, 1696 i 1815) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 i 1309) Rada Gminy Kutno uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XIII/105/2019 Rady Gminy Kutno z dnia 25 listopada 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno na lata 2019-2023, Załącznik otrzymuje brzmienie zgodne z Załącznikiem do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kutno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY KUTNO

Joanna Kajszczyk

UZASADNIENIE

Uchwała w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Kutno nr XIII/105/2019 z dnia 25 listopada 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2019-2023 została sporządzona na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 i 1309).

W uchwale wprowadzone zostały uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno oraz aktualnie obowiązujących przepisów.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY KUTNO

Joanna Kajtzczarek

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KUTNO NA LATA 2019-2023**

Rozdział 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309). Część zagadnień określonych w ustawie jako obligatoryjne elementy programu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb. Dotyczy to w szczególności realizacji planowanych napraw, remontów i modernizacji lokali mieszkalnych.

Celem programu jest zapewnienie, w zakresie określonym przez przepisy prawa i potrzeby mieszkańców, lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, racjonalne wykorzystanie zasobu, a także poprawa jego stanu technicznego i obniżenie kosztów utrzymania.

Rozdział 2

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH**

§ 2.1. Realizując zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Gmina Kutno posiada własny zasób mieszkaniowy. Zasób mieszkaniowy Gminy Kutno stanowi 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 682,16 m², znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Kutno, w tym: 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 372,76 m² przedstawiają poniższe tabele:.

Tabela nr 1. Lokale mieszkalne (przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony):

Lp.	Lokalizacja	Wyposażenie	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokali w m ²
1.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/1	elekt,wod-kan,co	dobry	43,45
2.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/2	elekt,wod-kan,co	dobry	21,97
3.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/3	elekt, wod-kan, co	dobry	30,75

4.	Gołębiew Nowy 23/1	elekt, wod-kan, co indywidualne	dobry	49,80
5.	Leszno 44/5	elekt, wod-kan, co	dobry	36,40
6.	Bielawki 32/2	elekt, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	30,70
7.	Bielawki 26/2	elekt, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	zły	42,80
8.	Strzegocin 2b/1	elekt, wod, ogrzewanie indywidualne	zły	53,53
	Ogółem: 8 lokali			309,40

Tabela nr 2. Lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja	Wyposażenie	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokali w m2
1.	Bielawki 27/2	elekt, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	40,00
2.	Bielawki 32/1	elekt, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	76,60
3.	Bielawki 31C/3	elekt, wod-kan, co, cw	bardzo dobry	52,37
4.	Bielawki 31C/2	elekt, wod-kan, co, cw	bardzo dobry	53,26
5.	Bielawki 31C/1	elekt, wod-kan, co, cw	bardzo dobry	53,26
6.	Podczachy 34a/1	elekt, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	30,20
7.	Podczachy 34a/2	elekt, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	25,20

8.	Podczachy 34a/3	elekt, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	41,87
	Ogółem: 8 lokali			372,76

2. W okresie 2020-2024 nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych czy socjalnych. Działania gminy będą skoncentrowane, w miarę możliwości, na utrzymaniu składników zasobu w zadowalającym stanie technicznym.

3. Budynki zarządzane przez Gminę Kutno to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie, w większości wykonane w starych technologiach. Najstarsze budynki ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi ze względu na wiek i ww. elementy są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie z powodu:

- a) pęknięcia elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów;
- b) braku izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelności pokryć dachowych powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian.

Bardzo dobrym stanem technicznym charakteryzuje się budynek, w którym poprzednio mieściła się świetlica wiejska, zaadaptowany na lokale socjalne w 2018 roku, w miejscowości Bielawki 31C.

Rozdział 3

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

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

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakres wszystkich

potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa jej możliwości finansowe. W związku z tym, obok bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji na podstawie wyników okresowej kontroli budynków. Zadania w zakresie remontów będą planowane w corocznych budżetach Gminy. Z uwagi na dobry stan techniczny lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy znajdujących się w budynku gminnym w Bielawkach 31C, nie przewiduje się ich remontów w omawianym okresie pięcioletnim. Utrzymanie tych lokali sprowadzać się będzie do napraw bieżących. Remonty lokali mogą być wykonywane również przez lokatorów (najemców), po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta Gminy Kutno oraz ustaleniu zasad rozliczenia ponoszonych z tego tytułu kosztów.

3. W latach 2019-2023 planuje się remont budynków wg zestawienia tabelarycznego:

Lokalizacja i zakres remontu	Koszty remontów w latach 2019-2023				
	(w złotych)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Budynek położony w Kutnie przy ulicy Krośniewickiej 41 (trzy lokale mieszkalne) – dokumentacja techniczna, termomodernizacja wraz z wymianą instalacji wod-kan, elektr. oraz c.o.	0	40 000	400000	600000	0
Budynek położony w Bielawkach 32 (dwa lokale mieszkalne)- wymiana pokrycia dachowego	0	0	0	0	50000

Rozdział 4

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 4.1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony na ich wnioszek.

2. Powinno się dążyć do dokonywania sprzedaży mieszkań w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Do sprzedaży stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r. poz.2204) oraz odrębnymi uchwałami Rady Gminy.

3. W roku 2020 planuje się sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych położonych w Bielawkach 26 i Strzegocinie 2b w drodze przetargu. W pozostałych latach z uwagi na bardzo mały zasób mieszkaniowy Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze przetargu.

Rozdział 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Kutno:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

2. Wysokość miesięcznej stawki bazowej opłaty za najem lokalu mieszkalnego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Kutno w drodze Zarządzenia.

3. Wysokość stawki czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.

4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę wody i energii do lokalu, odbiór ścieków i odpadów stałych.

5. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 i 1309).

6. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. Stawka podstawowa czynszu będzie ulegać obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

- a) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 3%;
- b) brak instalacji c.o. – 2%;
- c) brak łazienki z wc – 2%.

9. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

Rozdział 6

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 6.1. Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas- przez Wójta Gminy Kutno, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815) i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309). Wójt Gminy Kutno, sprawując zarząd nad lokalami, kieruje się względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.

2. Wójt Gminy Kutno realizuje zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym:

- 1) zapewnienia najemcom lokali podstawowe warunki mieszkaniowe;
- 2) prowadzi niezbędne remonty i konserwację budynków i lokali mieszkalnych;
- 3) prowadzi ewidencję lokali i dokumentację związaną z najmem lokali m.in. zawieraniem umów oraz naliczaniem, księgowaniem i egzekwowaniem należnych opłat;
- 4) dokonuje przeglądów okresowych budynków;
- 5) pozyskiwaniem nowych lokali poprzez adaptację pomieszczeń.

3. W latach 2020-2024 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy;
- 4) dotacje z budżetu państwa.

Rozdział 8

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z GOSPODAROWANIEM ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 8. Wysokość przewidywanych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach 2019-2023 (w złotych)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty bieżącej eksploatacji	3 000	6 000	6 500	6 500	7 000
Koszty remontów	12 225	50 000	400 000	600 000	50 000
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	50 000	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	468	468	468	468	468
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	15 693	56 468	456 968	606 968	57 468

Rozdział 9

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 9. Ze względu na stosunkowo niewielki zasób mieszkaniowy w Gminie Kutno, jako priorytetowe określa się następujące działania:

1) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących lokali.

2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu, po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt.

3) możliwość przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy.

4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

5) realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców.

6) przestrzeganie zasad wynajmowania lokali osobom niebędącym w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych.

7) wspieranie dobrowolnych zamian lokali w celu maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca.

8) stopniowe urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

9) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

10) czynienie starań o pozyskanie ewentualnych pozabudżetowych środków finansowych.

11) dążenie do powiązania programów związanych z zapobieganiem wykluczeniu społecznemu z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy w celu zwiększenia aktywizacji zawodowej osób w trudnej sytuacji życiowej i zmniejszenia zaległości czynszowych.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY KUTNO**

Joanna Kajszczyk