

UCHWAŁA NR XI/80/2019 RADY GMINY PŁUŻNICA

z dnia 6 grudnia 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica w latach 2020-2024

Na podstawie 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 (Dz. U. 2019 r., poz. 1182 i poz. 1309) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) uchwała się, co następuje:

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica w latach 2020-2024 określający potrzeby remontowe, wysokości wydatków z tym związanych, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Płużnica;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Płużnica;
- 4) starym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne położone w miejscowości Płużnica i Wiewiórki;
- 5) nowym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynek wielorodzinny (blok) położony w miejscowości Płużnica;
- 6) lokalach socjalnych – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne położone w miejscowości Goryń, Orłowo, Wielki Dąb.

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. Zasób mieszkaniowy obejmuje lokale mieszkalne, wchodzące w skład tak zwanego starego zasobu mieszkaniowego, nowego zasobu mieszkaniowego oraz lokale socjalne stanowiące własność Gminy Płużnica. Aktualnie Gmina Płużnica posiada 37 lokali mieszkalnych ogółem i planuje w latach objętych programem sprzedaż części tych mieszkań zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 4. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy obejmuje zespół czynności związanych z eksploatacją, administrowaniem, technicznym utrzymaniem, korzystaniem z nieruchomości oraz rozporządzaniem nią.

§ 5. 1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gospodaruje Wójt Gminy opierając się na zasadach:

- 1) utrzymania zasobu w należytych stanie technicznym i realizacji niezbędnych remontów;
- 2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem;
- 3) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych remontów oraz od stanu jego utrzymania.

§ 6. 1. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Płużnica z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne w latach 2020-2024 określa załącznik nr 1.

2. W ramach czynności zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym gminy, będą w szczególności wykonywane następujące zadania:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości i ich użytkowników;
- 2) utrzymanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należyтым stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym;
- 3) naliczanie należności za korzystanie z lokali oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 4) czynności prawne w imieniu Gminy związane z obsługą najemców;
- 5) zlecenia konserwacji i drobnych remontów;
- 6) remonty określone w Planie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2020-2024 stanowiącym załącznik nr 2;
- 7) przeglądy techniczne i kontrole stanu technicznego w zakresie określonym odrębnymi przepisami i prowadzenia dokumentacji przewidzianej przepisami;
- 8) inne usługi na rzecz użytkowników nieruchomości, związane z zarządzaniem nieruchomościami wynikające z odrębnych przepisów szczególnych.

Rozdział 2.

Zasady najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego w bloku w miejscowości Płużnica mają osoby, które spełniają następujące kryteria dochodowe:

1. Średni dochód brutto z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wynosi w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- a) w gospodarstwach jednoosobowych od 150 % do 400 % najniższej emerytury;
- b) w gospodarstwach wieloosobowych od 120 % do 300 % najniższej emerytury.

2. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów brutto członków gospodarstwa domowego na podstawie przedłożonych oświadczeń.

3. W przypadku, gdy liczba wniosków o najem lokali w bloku w miejscowości Płużnica będzie przekraczać liczbę dostępnych lokali, to wówczas będą brane pod uwagę następujące kryteria dodatkowe:

- a) liczba dzieci - brak dzieci (0 punktów), 1-2 dzieci (2 punkty), 3 i więcej dzieci (3 punkty),
- b) posiadanie innego lokalu mieszkalnego – brak lokalu mieszkalnego (2 punkty), współwłasność lokalu mieszkalnego (1 punkt), własność lokalu mieszkalnego (0 punktów),
- c) inne szczególne sytuacje np. losowe, rodzinne (od 0 do 3 punktów).

4. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego w bloku w Płużnicy zobowiązana jest do złożenia wniosku, którego wzór określi Wójt Gminy Płużnica w drodze zarządzenia.

5. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie o uzyskanych dochodach wszystkich wymienionych we wniosku osób;
- 2) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.

§ 8. 1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu socjalnego mają osoby, które złożą wniosek o najem lokalu socjalnego wraz z opinią o sytuacji socjalno-bytowej wydaną przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Płużnicy.

2. Wnioski o przydział lokalu socjalnego opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony 1 roku.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, opiniuje wnioski o przydział lokalu w oparciu o następujące kryteria:

- a) ocena obecnych warunków mieszkaniowych – własność (0 punktów), brak tytułu (2 punkty), najem (1 punkt), brak lokalu (10 punktów),
- b) wyposażenie lokalu – centralne ogrzewanie jest (0 punktów), brak (1 punkt),
- c) ciepła woda bieżąca – jest (0 punktów), brak (1 punkt),
- d) łazienka – jest (0 punktów), brak (1 punkt),
- e) kuchnia – jest (0 punktów), brak (1 punkt).

5. Ocena sytuacji wnioskodawcy:

- a) okres zamieszkiwania na terenie Gminy od 0-5 punktów,
- b) inne szczególne sytuacje od 0 – 10 punktów,
- c) inwalidztwo jednego z członków rodziny – nie (0 punktów), umiarkowany (2 punkty), znaczny (3 punkty),
- d) dochód rodziny wg ustawy o pomocy społecznej – pow. 100% (0 punktów), 75-100% (3 punkty), 50-75 % (2 punkty), poniżej 50% (3 punkty).

§ 9. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z tzw. starego zasobu mieszkaniowego, do którego wchodzi trzy mieszkania położone w miejscowości Płużnica i Wiewiórki, mają osoby, które spełniają kryteria opisane w § 7 niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Wójt Gminy powołuje w drodze Zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową i określa jej zadania.

2. Wszystkie złożone wnioski o najem lokali w starym zasobie mieszkaniowym i bloku w miejscowości Płużnica przedstawione są do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej w oparciu o kryteria zawarte w § 7 niniejszej uchwały, a lokale socjalne wg kryteriów zawartych w § 8.

3. W przypadku niespełnienia kryteriów określonych w § 7 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

4. Wnioskodawca po pozytywnej weryfikacji wniosku o najem mieszkania w bloku w miejscowości Płużnica musi dokonać wpłaty kaucji na konto Gminy Płużnica w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny a w przypadku mieszkań ze starego zasobu w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb - Remonty i modernizacja

§ 11. 1. Przewidywaną wysokość wydatków w latach 2020-2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli określa załącznik nr 3.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości gminy. Przewiduje się, że oprócz bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Z uwagi na bardzo dobry stan lokali stanowiących nowy zasób mieszkaniowy gminy znajdujących się w bloku w Płużnicy, nie przewiduje się ich remontów w okresie obowiązywania Programu. Utrzymanie tych lokali sprowadzać się będzie do napraw bieżących.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali i finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej określają:

- 1) roczne przychody uzyskane z tytułu najmu lub dzierżawy zasobów mieszkaniowych jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2020-2024 – załącznik nr 4;
- 2) planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2024 – załącznik nr 5.

§ 13. 1. Lokale mieszkalne ze starego i nowego mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony na ich wniosek. Do sprzedaży stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Lokale w nowym zasobie mieszkaniowym mogą być sprzedawane najemcom, którzy mają zawartą umowę najmu co najmniej przez okres 2 lat. Sprzedaż tych lokali odbywa się za 100 % ich wartości po wycenie biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

3. Sprzedaż lokali w starym zasobie mieszkaniowym odbywa się na zasadzie zastosowania 2% bonifikaty od aktualnej wartości lokalu za każdy rok zamieszkiwania lub pracy na terenie gminy.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 14. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego koszty odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszany przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i 8 ustawy.

2. Wójt Gminy ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego przez stosowanie zwyżek do stawki bazowej.

§ 15. 1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania odpowiedniego stanu technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należnego podatku od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat należnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 16. 1. Określa się czynniki podwyższające stawkę czynszu z uwagi na wyposażenie techniczne podwyższające standard lokalu mieszkaniowego w starym zasobie mieszkaniowym:

- 1) instalacja wodna - 20 %;
- 2) instalacja kanalizacyjna - 20 %;
- 3) centralne ogrzewanie - 30 %.

§ 17. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w tzw. starych zasobach mieszkaniowych Gminy.

§ 18. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. Przed zmianą umowy najmu spowodowaną zmianą wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania dokonania ulepszeń.

3. Możliwe jest również podniesienie czynszu, po przekroczeniu przez najemcę kryterium dochodowego ustalonego dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego (nie dotyczy to umów o najem lokalu socjalnego) określonych w § 7 uchwały. Gmina dokonuje weryfikacji spełniania przez najemców kryterium dochodowego nie częściej niż co 2,5 roku.

§ 19. W trakcie realizacji programu może ulec zmianie zakres związany z remontami lub modernizacją substancji mieszkaniowej i jest on zatwierdzany w planie rzeczowym remontów w każdym roku.

Rozdział 6. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy i pozostałe postanowienia

§ 20. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Z realizacji programu Wójt Gminy składać będzie Radzie Gminy Płużnica sprawozdania do dnia 30 czerwca każdego roku za rok miniony.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 22. Traci moc uchwała nr XLIII/302/2018 Rady Gminy Płużnica z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica w latach 2018-2022.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Płużnica

Szymon Dudzik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/80/2019

Rady Gminy Płużnica

z dnia 6 grudnia 2019 r.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Płużnica z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
2020	24	1 253,69	13	434,95
2021	24	1 253,69	13	434,95
2022	22	1 151,24	13	434,95
2023	20	1 151,24	13	434,95
2024	17	1 104,46	13	434,95

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/80/2019

Rady Gminy Płużnica

z dnia 6 grudnia 2019 r.

Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2020-2024

Lp.	Rodzaje robót	Wartość szacunkowa (w zł) w poszczególnych latach				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Prace remontowe	0	10.000	20.000	6.000	6.000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/80/2019

Rady Gminy Płużnica

z dnia 6 grudnia 2019 r.

Przewidywana wysokość wydatków w latach 2020-2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Rok/ wydatki w tys. zł	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty eksploatacji	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
Koszty zarządzania	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Koszty remontów i modernizacji	10.000	20.000	6.000	6.000	6.000
OGÓLEM	13.900	23.900	9.900	9.900	9.900

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/80/2019

Rady Gminy Płużnica

z dnia 6 grudnia 2019 r.

Roczne przychody z tytułu najmu lub dzierżawy zasobów mieszkaniowych jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2020-2024

Rok	2020	2021	2021	2022	2023
Wartość w tys. zł	134 238,96	134 238,96	122 928,00	122 918,00	118 599,00

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XI/80/2019

Rady Gminy Płużnica

z dnia 6 grudnia 2019 r.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2024

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Ilość sprzedanych mieszkań	0	0	2	2	3
Uzyskany dochód w tys. zł	0	0	400	400	600

Uzasadnienie

Celem uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Płużnica. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców. Wymagana jest zmiana uchwały w związku z budową nowej infrastruktury mieszkaniowej – blok w miejscowości Płużnica.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione