

**UCHWAŁA NR XXIV/220/2016
RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

z dnia 30 czerwca 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz na lata
2016-2021**

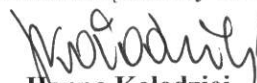
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 oraz ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150, z 2015r., poz. 1322 i poz. 1777 oraz z 2016r., poz. 8) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz na lata 2016-2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

Przewodnicząca Rady Gminy


Hanna Kołodziej

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/220/2016

Rady Gminy Grudziądz

z dnia 30 czerwca 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRUDZIĄDZ W LATACH 2016 – 2021

Rozdział 1.

Mieszkaniowy zasób gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Grudziądz, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do mieszkaniowego zasobu Gminy Grudziądz zalicza się również lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy Grudziądz. Dotyczy to lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym. Z dniem przekazania właścicielowi w/w nieruchomości, lokale znajdujące się w danym obiekcie przestają być zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy nie ma lokali wynajmowanych jako lokale socjalne.

§ 2. 1. Standard lokalu określa się na podstawie wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania, wodociągu z sieci, kanalizacji z sieci, kanalizacji lokalnej.

2. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 31.12.2015 r., obrazuje poniższe zestawienie budynków i lokali:

Zestawienie budynków i lokali Gminy Grudziądz

Lp.	Lokalizacja Budynku	Nr budynku	Nr lokalu	Stan techniczny mieszkania	Wyposażenie			Rok zakończenia budowy	
					Instalacja kanalizacyjna	Instalacja wodna	C.O	Przed 1945 r.	Po 1945 r.
1	Biały Bór	53	1	średni	x	x	x	x	
2	Dusocin	21	1	średni	x	x		x	
3	Dusocin	21	2	średni	x	x		x	
4	Dusocin	21	3	średni	x	x		x	
5	Dusocin	22a	-	średni	x	x		x	
6	Gogolin	4	1	średni		x	x		
7	Gogolin	4	2	średni		x	x		
8	Gogolin	9	2	średni		x	x		
9	Gogolin	19	2	średni		x	x		
10	Grabowiec	2	1	średni	x		x		
11	Grabowiec	2	2	średni	x		x		
12	Grudziądz ul. Legionów	61	1/1	średni	x	x	x		
13	Grudziądz ul. Legionów	61	1/2	średni	x	x	x		
14	Grudziądz ul.	61	2	zły	x	x	x		

	Legionów								
15	Grudziądz ul. Legionów	61	3	średni	x	x		x	
16	Grudziądz ul. Legionów	61	4	średni	x	x		x	
17	Grudziądz ul. Legionów	61	5	średni	x	x		x	
18	Grudziądz ul. Legionów	61	6	średni	x	x		x	
19	Grudziądz ul. Legionów	61	7	średni	x	x		x	
20	Grudziądz ul. Legionów	61	8	średni	x	x		x	
21	Grudziądz ul. Legionów	61	9	średni	x	x		x	
22	Grudziądz ul. Legionów	61	10	średni	x	x		x	
23	Grudziądz ul. Legionów	61	11	średni	x	x		x	
24	Grudziądz ul. Legionów	61	12	średni	x	x		x	
25	Linarczyk	12	1	średni	x	x		x	
26	Linarczyk	12	2	średni	x	x		x	
27	Linarczyk	12	3	średni	x	x		x	
28	Mały Rudnik	33	1	dobry	x	x	x		x
29	Mały Rudnik	51	1	dobry	x	x	x		x
30	Mały Rudnik	51	2	dobry	x	x	x		x
31	Mokre	43	1	średni	x	x		x	
32	Mokre	43	2	średni	x	x		x	
33	Mokre	43	3	średni	x	x		x	
34	Mokre	43	4	średni	x	x		x	
35	Mokre	43	5	średni	x	x		x	
36	Mokre	43	6	średni	x			x	
37	Mokre	43	7	średni	x	x		x	
38	Mokre	43	8	średni	x	x		x	
39	Mokre	43	9	średni	x	x		x	
40	Mokre	43	10	średni	x	x		x	
41	Mokre	46	1	średni		x		x	

42	Mokre	46	2	średni		x		x	
43	Mokre	46	3	średni		x		x	
44	Mokre	46	4	średni		x		x	
45	Mokre	89	1	średni	x	x			x
46	Mokre	89	6	średni	x	x			x
47	Mokre	122	1	średni	x	x			x
48	Mokre	122	1-1	średni	x	x			x
49	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	31	1	zły	x	x		x	
50	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	31	2	zły	x	x		x	
51	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	31	3	zły	x	x		x	
52	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	31	4	zły	x	x		x	
53	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	33	1	zły	x	x		x	
54	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	33	2	zły	x	x		x	
55	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	33	3	zły	x	x		x	
56	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	43	1	średni	x	x		x	
57	Nowa Wieś ul. Grudziądzka	43	2	średni	x	x		x	
58	Piaski	19	1	bardzo dobry	x	x	x		x
59	Piaski	19	2	bardzo dobry	x	x	x		x
60	Piaski	20	1	średni	x	x			x
61	Piaski	20	2	średni	x	x	x		x
62	Piaski	20	3	średni	x	x			x
63	Rozgarty	2	-	średni	x	x			x
64	Ruda	9	1	dobry	x	x			x
65	Ruda	9	2	dobry	x	x			x
66	Ruda	9	3	dobry	x	x			x
67	Ruda	67	1	średni	x	x		x	
68	Ruda	67	2	średni	x	x		x	
69	Skarszewy	23	-	dobry	x	x	x		x
70	Sosnówka	16	-	dobry	x	x		x	
71	Sosnówka	26	1	zły	x			x	
72	Sosnówka	26	2	zły	x			x	

73	Sosnówka	26	3	zły	x			x	
74	Sosnówka	3	1	dobry	x	x	x		x
75	Stary Folwark	24	1	średni	x	x			x
76	Stary Folwark	24	2	średni	x	x			x
77	Stary Folwark	24	3	średni	x	x			x
78	Stary Folwark	24	4	średni	x	x			x
79	Stary Folwark	24	5	średni	x	x			x
80	Stary Folwark	24	6	średni	x	x			x
81	Szynych	36	1	średni	x	x		x	
82	Szynych	36	2	średni	x	x		x	
83	Szynych	36	3	średni	x	x		x	
84	Szynych	36	4	średni	x	x		x	
85	Szynych	36	5	średni	x	x		x	
86	Szynych	36	6	średni	x	x		x	
87	Szynych	56	1	średni	x	x		x	
88	Szynych	56	2	średni	x	x		x	
89	Świerkocin	20a	3	średni	x	x		x	
90	Świerkocin	20a	6	średni	x	x		x	
91	Świerkocin	38	4	średni	x	x			x
92	Świerkocin	38	5	średni	x	x			x
93	Świerkocin	38	6	średni	x	x			x
94	Świerkocin	44	1	średni	x	x		x	
95	Świerkocin	44	2	zły				x	
96	Świerkocin	44	3	średni	x	x		x	
97	Świerkocin	52	1	średni	x	x		x	
98	Świerkocin	52	2	średni	x	x		x	
99	Świerkocin	52	3	zły	x	x		x	
100	Świerkocin	52	4	zły	x	x		x	
101	Turznice	19	1	bardzo dobry	x	x	x	x	
102	Wąldowo Szlacheckie	47	1	średni	x	x	x	x	
103	Wąldowo Szlacheckie	47	2	średni	x	x	x	x	
104	Wąldowo Szlacheckie	92	1	średni	x			x	
105	Węgrowo	63	1	średni	x				x
106	Węgrowo	63	2	średni	x				x
107	Wielki Węlcz	15	1	dobry	x	x		x	
108	Wielki Węlcz	22	1	dobry	x	x			x
109	Wielki Węlcz	22	2	dobry	x	x			x
110	Wielki	22	3	dobry	x	x			x

	Węlcz								
111	Wielki Węlcz	22	4	dobry	x	x			x
112	Zakurzewo	15	1	średni	x	x		x	
113	Zakurzewo	15	2	średni	x	x		x	
114	Zakurzewo	15	3	średni	x	x		x	
115	Zakurzewo	15	4	średni	x	x		x	
116	Zakurzewo	28	2	średni	x	x			x
117	Zakurzewo	28	3	średni		x			x

Rozdział 2.

Stan techniczny mieszkań

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany.

Stan techniczny mieszkań określa poniższa tabela:

Lp.	Stan techniczny mieszkań	Liczba mieszkań zasobu gminnego
1	bardzo dobry	3
2	dobry	14
3	średni	86
4	zły	14

- 1) bardzo dobry stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat nie istnieje potrzeba remontu budynku;
- 2) dobry stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat istnieje potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki;
- 3) średni stan techniczny – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki;
- 4) zły stan techniczny – obiekt kwalifikujący się do generalnego remontu lub rozbiórki.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 4. 1. Analizę rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Termin planowanych prac	Miejscowość	Nr budynku	Planowane prace
1	2016	Świerkocin	44	przebudowa części budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, parterowego (kategoria XIII) dotyczy jednego lokalu mieszkalnego na działce nr 256/1 w miejscowości Świerkocin, gmina Grudziądz
2	2016	Stary Folwark	24	wykonanie wzmocnień konstrukcji budynku
3	2017	Świerkocin	52	wymiana pokrycia dachu z jego dociepleniem wraz z wzmocnieniem konstrukcji oraz remont elewacji budynku
4	2017	Sosnówka	16	termomodernizacja budynku i adaptacja pomieszczeń strychu nieużytkowego na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym- użyteczności publicznej
5	2018	Piaski	20	termomodernizacja oraz kompleksowy remont budynku
6	2019	Szynych	36	wymiana pokrycia dachowego oraz docieplenie dachu

7	2020	Ruda	9	wymiana pokrycia dachowego oraz docieplenie dachu
8	2021	Wałdowo Szlacheckie	47	wymiana pokrycia dachowego oraz docieplenie dachu i ścian zewnętrznych

2. Planowaną wielkość środków finansowych przeznaczonych w poszczególnych latach na remonty i modernizacje przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rok	Kwota
1	2016	203 000,00 zł
2	2017	600 000,00 zł
3	2018	400 000,00 zł
4	2019	400 000,00 zł
5	2020	400 000,00 zł
6	2021	400 000,00 zł

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, zawarty w ust. 2 z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 4.

Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy przewidują się poprzez adaptację części budynków będącymi lokalami nieużytkowymi.

§ 6. Upoważnia się Wójta Gminy do sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy w przypadku wyrażenia woli nabycia lokali przez wszystkich najemców w danej nieruchomości lub dla jednego nabywcy całej nieruchomości z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 7. Wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² obowiązującej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalana jest na okres 12 kolejnych miesięcy przez Wójta Gminy Grudziądz. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć wysokości przewidzianej w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150).

§ 8. 1. Ustalona w sposób przewidziany w § 7 wysokość stawki czynszu jest stawką bazową.

2. Stawki bazowe czynszu podlegają obniżeniu lub podwyższeniu zgodnie z tabelą czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

Lp.	Wyposażenie lokalu oraz stan techniczny	% podwyżki albo zniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Instalacja wodociągowa	+ 30%
3.	Instalacja kanalizacyjna	+ 30%
4.	Instalacja centralnego ogrzewania	+ 30%
5.	Zły stan techniczny budynku	od - 30% do - 50%

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Grudziądz.

2. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania lokalami i budynkami.

§ 10. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność Gminy Grudziądz.

2. Wójt Gminy Grudziądz pobiera czynsz i inne opłaty związane z najmem lokali.

Rozdział 7.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 11. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania będą również wpływy w wysokości 10% środków pochodzących ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących komunalny zasób mieszkaniowy gminy.

§ 12. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 8.

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 13. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, koniecznością przeprowadzenia remontów budynków mieszkalnych w celu uzyskania lokali socjalnych oraz obowiązkiem realizacji wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu z jednoczesnym orzeczeniem prawa do lokalu socjalnego, należy podjąć działania zmierzające do uzyskania jak największej ilości mieszkań.

2. W celu realizacji zamierzeń, o których mowa w ust. 1 będą podejmowane działania:

- 1) dokonywanie zmian sposobu użytkowania nieruchomości gminy z użytkowego na mieszkalny;
- 2) pozyskiwanie obiektów od różnych podmiotów na cele mieszkaniowe;
- 3) dokonywanie remontów kapitalnych starej substancji mieszkaniowej w celu utrzymania stanu zasobów mieszkaniowych w niezmnieszonej ilości lokali przeznaczonych na wynajem w dobrym stanie technicznym.

Rozdział 9.

Wysokość przychodów oraz wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wydatki Inwestycyjne

§ 14. 1. Planowane przychody czynszu najmu oraz wysokość dotacji na cele związane z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach przedstawia tabela:

Lp.	Rok	Planowane przychody	
		Czynsz	Budżet
1.	2016	268 200,00 zł	25 027,25 zł
2.	2017	281 610,00 zł	413 128,61 zł
3.	2018	295 690,00 zł	203 785,54 zł
4.	2019	310 475,05 zł	193 974,27 zł
5.	2020	325 998,78 zł	183 672,54 zł
6.	2021	342 298,71 zł	172 856,66 zł

2. Planowane wydatki związane z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacjami lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach przedstawia tabela:

Lp.	Rok	Planowane Wydatki		Razem
		Koszty Bieżącej eksploatacji	Koszty modernizacji i remontów	
1.	2016	90227,25 zł	203 000,00 zł	293227,25 zł
2.	2017	94738,61 zł	600 000,00 zł	694738,61 zł
3.	2018	99475,54 zł	400 000,00 zł	499475,54 zł

4.	2019	104449,32 zł	400 000,00 zł	504449,32 zł
5.	2020	109 671,32 zł	400 000,00 zł	509671,32 zł
6.	2021	115155,37 zł	400000,00 zł	515155,37 zł

PRZEWODNICZĄCA RADY
[Signature]
mgr Hanna Kołodziej

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grudziądz jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grudziądz na lata 2016 – 2021 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Grudziądz.
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Polityka mieszkaniowa realizowana jest poprzez posiadany mieszkaniowy zasób Gminy. Wielkość zasobu ulegać będzie zmianom. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania. Gmina podejmować będzie aktywne działania zapewniające rodzinom możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami oraz możliwościami.

Polityka czynszowa Gminy polegająca m.in. na stopniowym podwyższaniu wysokości stawki czynszu, tak by opłaty czynszowe pokrywały niezbędne koszty utrzymania oraz nakłady remontowe lokali, uwzględniać będzie sytuację mieszkańców.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Hanna Kołodziej
mgr Hanna Kołodziej