

**UCHWAŁA NR XLV/312/2021
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWKOWIE**

z dnia 24 listopada 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewkowo na lata
2022-2026**

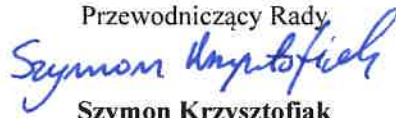
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.²⁾) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewkowo na lata 2022-2026 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gniewkowa.

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

Przewodniczący Rady



Szymon Krzysztofiak

¹⁾ Dz. U. z 2021r. poz. 1834

²⁾ Dz. U. z 2021r. poz. 11 oraz poz. 1243

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2022-2026****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Gniewkowo**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią mieszkania znajdujące się w budynkach komunalnych, budynkach znajdujących się w samoistnym posiadaniu gminy oraz znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Gniewkowo przedstawia się następująco:

- a) 140 lokali mieszkalnych znajdujące się w 18 budynkach komunalnych,
- b) 39 lokali mieszkalnych znajdujących się w 7 budynkach z samoistnego zasobu gminy,
- c) 135 lokali mieszkalnych znajdujących się w 33 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Stan techniczny budynków i mieszkań jest pochodną ich struktur wiekowych i przedstawia się następująco:

NR	WYKAZ BUDYNKÓW I LOKALI	STAN TECHNICZNY
1	CMENTARNA 1, lok. 1, 5	dostateczny
2	CMENTARNA 3, lok. 2-7, 9, 10	dostateczny
3	CMENTARNA 3A, lok. 1, 8, 10, 23, 25, 27, 28	dobry
4	DWORCOWA 14, lok. 1-7	dostateczny
5	DWORCOWA 15, lok. 4, 5	dostateczny
6	INOWROCŁAWSKA 1, lok. 7	dobry
7	INOWROCŁAWSKA 2, lok. 1, 3-7	dostateczny
8	KILIŃSKIEGO 10, lok. 1- 4	dostateczny
9	KILIŃSKIEGO 19, lok. 1, 3	dostateczny
10	KILIŃSKIEGO 39, lok. 1-7	dostateczny
11	KILIŃSKIEGO 50, lok. 1-5	dostateczny
12	KILIŃSKIEGO 51, lok. 1, 2, 4 - 6	dostateczny
13	KSIĘSTWA GNIEWKOWSKIEGO 2, lok. 4, 5	dostateczny
14	PADEREWSKIEGO 10, lok. 1-7, 9 - 16A	dostateczny
15	PAJĄKOWSKIEGO 4A, lok. 1 - 16A	zły
16	PAJĄKOWSKIEGO 5, lok. 4	dobry
17	PAJĄKOWSKIEGO 6, lok. 2, 3, 22	dobry
18	PAJĄKOWSKIEGO 6A, lok. 15, 20	dobry
19	PAJĄKOWSKIEGO 6B, lok. 5, 6, 8, 12, 13, 16, 19	dobry
20	PAJĄKOWSKIEGO 7, lok. 1, 2, 8, 12	dobry
21	PAJĄKOWSKIEGO 7A, lok. 1, 6, 9, 14	dobry
22	PAJĄKOWSKIEGO 8, lok. 1, 8, 12, 29, 30, 33, 35, 37, 44, 45	dobry
23	PARKOWA 22, lok. 3, 5, 6	dobry
24	PODGÓRNA 3, lok. 1, 2	dostateczny
25	POWSTAŃCÓW WLKP. 4, lok. 1, 3, 5, 7	dostateczny

26	RYNEK 6, lok. 1, 3 - 5, 7 - 10	dostateczny
27	RYNEK 8, lok. 1, 3, 4, 6-8, 11-14, 16	dobry
28	RYNEK 13, lok. 1, 2, 7, 8, 10, 11	dobry
29	RYNEK 15, lok. 6	dobry
30	RYNEK 18, lok. 1	dostateczny
31	SOBIESKIEGO 4, lok. 1, 4 - 8	dostateczny
32	SOBIESKIEGO 8, lok. 1, 3, 4, 4A, 8 - 10	dobry
33	SOBIESKIEGO 9, lok. 1- 11	dostateczny
34	SOBIESKIEGO 11, lok. 1- 8	dostateczny
35	SOBIESKIEGO 16, lok. 1 - 7	dostateczny
36	SOBIESKIEGO 21, lok. 1- 11	dostateczny
37	SOBIESKIEGO 34, lok. 1- 4	dostateczny
38	SOBIESKIEGO 34A, lok. 1, 2	dostateczny
39	TORUŃSKA 2, lok. 3, 4, 8	dostateczny
40	TORUŃSKA 41, lok. 2, 4	dobry
41	TORUŃSKA 43, lok. 1- 5	dostateczny
42	ZAMKOWA 3, lok. 1- 6	dostateczny
43	17 STYCZNIA 5, lok. 5, 6	dostateczny
44	17 STYCZNIA 20, lok. 1	dobry
45	DĄBLIN 3, lok. 1, 3	dostateczny
46	DĄBLIN 9	dostateczny
47	GODZIĘBA 31	dostateczny
48	KIJEWO 47, lok. 4	dostateczny
49	LIPIE 1A, lok. 1- 14	dobry
50	LIPIE 1B, lok. 1- 20	dobry
51	MARKOWO 1, lok. 1- 10	dostateczny
52	MURZYNNÓ 13, lok. 3, 5	dostateczny
53	OSTROWO 1, lok. 1, 4 - 7	dostateczny
54	SKALMIEROWICE 13, lok. 1, 3, 5, 6	dostateczny
55	SKALMIEROWICE 15, lok. 1- 8	dostateczny
56	SKALMIEROWICE 18, lok. 1- 8	dostateczny
57	SUCHATÓWKA 1, lok. 4	dostateczny
58	SZPITAL 23, lok. 2	dostateczny

4. Stan techniczny budynków w latach 2022-2026 z uwagi na wiek może ulec pogorszeniu.

Przewiduje się wykonywanie bieżących napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków.

5. Wyposażenie techniczne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

Rodzaj urządzenia lub instalacji	ilość lokali
1. Centralne ogrzewanie	95
2. Wodociąg	314
3. Kanalizacja	283
4. Gaz ziemny	31
5. Ciepła woda	9

6. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych	310	326	322	318	314

Obecnie w zasobie mieszkaniowym Gminy Gniewkowo znajduje się 314 lokali mieszkalnych.

Prognozowane jest na 2022 rok utworzenie 2 mieszkań z lokali użytkowych przy ul. Dworcowej, planowana sprzedaż lokalu przy ul. Sobieskiego 8/4 ze względu na zbyt mały metraż, modernizacja budynku położonego w Gniewkowie przy ul. Paderewskiego 10 polegająca na połączeniu lokali 12 i 13 w jedno mieszkanie, utworzenie łazienki z lokalu 14. Na rok 2023 planowane jest oddanie do użytku 20 lokali mieszkalnych przy ul. Cmentarnej. Ogółem w latach 2022-2026 zaplanowano sprzedaż 4 lokali mieszkalnych na rok. Tabela uwzględnia prognozowaną sprzedaż lokali.

7. Prognoza wskazuje na zwiększenie się istniejącego zasobu do roku 2023 o lokale nowo wybudowane. Uwzględniając zainteresowanie wykupem lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców, po 2023 roku planowany jest niewielki spadek posiadanych lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy. Na lata obowiązywania wieloletniego programu planuje się sprzedaż 4 mieszkań rocznie.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali i budynków

§ 2.1 Gminne zasoby mieszkaniowe to w większości stara substancja wymagająca dużych nakładów na remonty i modernizację.

2. W ciągu najbliższych 5 lat planuje się wykonać następujące prace remontowe i modernizacyjne:

Rok	Rodzaj robót	Adresy
2022	- wykonanie prac remontowych oraz ogólnobudowlanych m.in. naprawa i wymiana podłóg, skłucie oraz odspojenie luźnych elementów powłok tynkarskich na zewnątrz budynku, oczyszczenie i naprawa zadasszenia nad wejściem do budynku, opaska wokół budynku, izolacja fundamentów, - wymiana lub dokonanie niezbędnej naprawy instalacji elektrycznej, sanitarnej oraz indywidualnych źródeł ciepła, - sprawdzenie poprawności działania wentylacji wraz z wykonaniem prac naprawczych, - wykonanie wymiany pokrycia dachowego (wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej)	Skalmierowice 18
	- wykonanie prac remontowych oraz ogólnobudowlanych m.in. remont uszkodzenia ścian szczytowych, naprawa elementów konstrukcji dachu, wymiana uszkodzonych elementów odwodnienia dachu, naprawa podłóg w korytarzach, remont klatek schodowych,	Pająkowskiego 4A
	- wykonanie projektu wielobranżowego na łączenie lokali wraz z wykonaniem prac	Paderewskiego 10
	- zmiana sposobu użytkowania części usługowej w budynku mieszkalno-usługowym na cele mieszkalne – utworzenie dwóch lokali	Dworcowa 8
	- częściowy remont dachu	Markowo 1
2023	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Skalmierowice 13 Skalmierowice 15 Skalmierowice 18 Paderewskiego 10
	- wykonanie podłóża wraz z budynkiem gospodarczym	Toruńska 43
	- rozbiórka budynku gospodarczego oraz lokalizacja nowego budynku	Dąblin 3
	- opracowanie dokumentacji projektowej wielobranżowej na remont budynku	Markowo 1
	- wykonanie wentylacji zgodnie z opinią kominiarską	Kilińskiego 10 Kilińskiego 39 Kilińskiego 50 Kilińskiego 51 Sobieskiego 21
	- wykonanie odwodnienia podniesienie i utwardzenie podwórza, wykonanie kanalizacji	Kilińskiego 10
	- remont elewacji – naprawa	Sobieskiego 21 Kilińskiego 51
2024	- remont elewacji – naprawa	Sobieskiego 21 Kilińskiego 51

	- wykonanie wentylacji zgodnie z opinią kominiarską	Paderewskiego 10 Pająkowskiego 4A Toruńska 43 Dąblin 3 Dąblin 9
	- wymiana instalacji elektrycznej I etap	Markowo 1
	- wykonanie remontu dachu	Szpital 23
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Księżstwa Gniewkowskiego 2 Cmentarna 3
2025	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Sobieskiego 9 Sobieskiego 16 Sobieskiego 21 Sobieskiego 34 Sobieskiego 34A
	- wykonanie wentylacji zgodnie z opinią kominiarską	Markowo 1
	- wykonanie remontu dachu	Skalmierowice 15
	- wykonanie remontu dachu	Skalmierowice 15
	- wykonanie remontu dachu	Godzięba 31
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Sobieskiego
	- wykonanie wentylacji zgodnie z opinią kominiarską	Markowo 1 Skalmierowice 15
2026	- wykonanie remontu dachu	Lipie 1A Lipie 1B
	- rozbiórka budynku	Dąblin 9
	- izolacja i naprawa fundamentów wraz z remontem elewacji	Kilińskiego 10
	- wymiana instalacji elektrycznej	Paderewskiego 10
	- wykonanie izolacji fundamentów	Paderewskiego 10

3. Ponadto przewiduje się wykonywanie remontów pustostanów, bieżących napraw i konserwacji budynków gminnego zasobu, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków.

4. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w pkt. 2 i 3 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3. 1. Przewiduje się następującą ilość sprzedanych lokali:

- a) rok 2022 - 4 lokale,
- b) rok 2023 - 4 lokale,
- c) rok 2024 - 4 lokale,
- d) rok 2025 - 4 lokale,
- e) rok 2026 - 4 lokale.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy będzie prowadzona w trybie:

- a) przetargowym – lokale wolne pod względem fizycznym i prawnym,
- b) bezprzetargowym - na wniosek najemcy lokalu w przypadku najmu na czas nieoznaczony.

3. Przewiduje się kontynuację sprzedaży przez Gminę lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom na dogodnych warunkach – z bonifikatą.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4. 1. Stawkę bazową czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Gniewkowo za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gniewkowa w drodze zarządzenia.

2. Ustalona stawka czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu podlega obniżeniu oraz podwyższeniu.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	lokal znajdujący się w budynku w złym stanie technicznym	5 %
2.	lokal bez łazienki w mieszkaniu	5 %
3.	lokal bez WC w mieszkaniu	5 %
4.	lokal bez wody w mieszkaniu	5 %
5.	lokal bez kanalizacji	5 %
6.	lokal bez wody i kanalizacji w mieszkaniu	10 %
7.	lokal bez centralnego ogrzewania	5 %

4. Łączna suma obniżek nie może być wyższa niż 30 %.

5. Czynsz najmu lokalu można obniżyć tylko w tych przypadkach, gdy wysokość stawki czynszu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą bądź wyższą od 3 % kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia.

6. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Gniewkowo po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez osobę zainteresowaną.

7. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż o 30 %, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20 %, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50 %, a nie przekracza 60 % najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15 %, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60%, a nie przekracza 70% najniższej emerytury,

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż o 30 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż 20 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30 %, a nie przekracza 40 % najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15 %, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40 %, a nie przekracza 50 % najniższej emerytury.

8. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.

9. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

10. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1.	lokal znajdujący się w miejscowości Gniewkowo	10 %
2.	lokal znajdujący się w budynku w bardzo dobrym stanie technicznym	10 %
3.	lokal wyposażony w instalację ciepłej wody	10 %
4.	lokal wyposażony w gaz ziemny	10 %

11. Podwyżka stawki bazowej czynszu będzie następować nie częściej, jak raz w roku.

12. 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 2020r. poz. 611 z późn. zm.).

13. W przypadku deflacji (spadku cen), stawki czynszu pozostaną w danym roku na niezmienionym poziomie.

14. Stawka czynszu za lokal z najmem socjalnym stanowi wartość 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.

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 kolejnych latach

§ 5. 1. Zarządzanie lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy wykonuje Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Spółka z o.o. w Gniewkowie na podstawie Aktu Powierzenia. Zarządzanie lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów prawa w tym Uchwały Nr XXVII/177/2020 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 26 sierpnia 2020r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

2. Zarządzanie lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem w zdadności do użytkowania na cele mieszkaniowe, z tym samym utrzymywania w sprawności technicznej wszystkich instalacji i ich elementów konstrukcyjnych.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy Gniewkowo.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,
- 2) wpływy z dzierżawy gruntów gminnych administrowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Spółka z o.o. w Gniewkowie,
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali,
- 4) środki własne z budżetu gminy,
- 5) dotacje.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 7. Wysokość wydatków na poszczególne rodzaje kosztów, w stosunku do planowanych dochodów, których źródłem są wpływy wymienione w §6.

Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów w poszczególnych latach wynosić będą nie więcej niż				
rok	2022	2023	2024	2025	2026
koszty zarządu	200.000,00	220.000,00	225.000,00	230.000,00	235.000,00
koszty eksploatacji					
koszty remontów, modernizacji i inwestycji	570.000,00	580.000,00	585.000,00	590.000,00	595.000,00
	1.600.000,00	352.560,00	371.200,00	335.880,00	370.000,00

Faktyczna wysokość kwot przeznaczonych w poszczególnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz na inwestycje uzależniona będzie od innych czynników, w szczególności od

wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów gminy innych niż czynsz oraz możliwość pozyskania środków z innych źródeł (np. dotacje).

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy, podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa jego stanu technicznego,
- 2) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
- 3) wynajem wolnych lokali mieszkalnych osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) w miarę możliwości podejmowane będą przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali mieszkalnych z udziałem pozyskiwanych dotacji,
- 5) planowana sprzedaż lokali oparta jest na szacunkowym rozeznaniu rynku oraz zainteresowania najemców
- 6) przydzielanie lokali tymczasowych na czas kapitalnych remontów.

Przewodniczący Rady
Szymon Krzysztofak
Szymon Krzysztofak

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.), Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu kolejnych lat. Dotychczas obowiązujący program opracowany był na lata 2017-2021. Przedstawiona uchwała zawiera wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres pięciu lat tj. od 2022-2026.

Sporządziła:

Alicja Morawiec

Justyna Mickiewicz-Paradowska

Przewodniczący Rady
Szymon Krzysztofik
Szymon Krzysztofik