

Projekt

z dnia 31.01.2025

Utworzony przez Marta Myśliwiec

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/65/2025
RADY GMINY WIELGIE**

z dnia 17 lutego 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach
2024 – 2028.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024, poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wielgie w latach 2024-2028", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

§ 3. Traci moc uchwała nr L/415/2023 z 28 grudnia 2023 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2024 – 2027.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ewelina Antonowicz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2024-2028

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 1. 1 Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własność gminy Wielgie.

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego -stan na 01.01.2024r. kształtuje się następująco:

Lp.	Budynki stanowiące własność Gminy	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1	Wielgie ul. Starowiejska 1 (po lecznicy zwierząt)-budynek komunalny	1	1	10,90 m ²
2	Wielgie ul. Kasztanowa – budynek socjalny	2	12	447,10 m ²
3	Płonczyn - budynek socjalny	1	10	366,30 m ²
4	Bętlewo - budynek socjalny	1	1	25,60 m ²
	RAZEM:	5	24	849,90 m ²

3. Szczegółowa charakterystyka lokali:

1) .Budynek przy ul. Starowiejskiej 1 zlokalizowany w miejscowości Wielgie:

budynek położony przy ul. Starowiejskiej 1 (budynek po byłej lecznicy zwierząt), murowany w którym znajduje się 1 lokal komunalny o łącznej powierzchni 10,90 m², wyposażony w wodociąg, kanalizację i c.o. – stan lokalu dobry,

2) .Budynek przy ul. Kasztanowej 1 oraz ul. Kasztanowej 1A w miejscowości Wielgie:

Dwa budynki położone przy ul. Kasztanowej nr 1 i 1A, murowane, wybudowane w 2005 r. w których znajduje się 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 447,1 m², w tym 10 lokali 2- pokojowych z kuchnią i łazienką oraz dwa lokale 4-pokojowe z kuchnią i łazienką, wyposażone w wodociąg, kanalizację, każdy z lokali posiada własny system c.o.

3) .Budynek położony w miejscowości Płonczyn 26 Gmina Wielgie:

Budynek murowany, po byłej szkole podstawowej, w którym znajduje się 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 366,3 m², w tym 5 lokali składających się z 2 pokoi, kuchni i łazienki oraz 5 lokali składających się z pokoju, kuchni i łazienki, wyposażony w wodociąg, kanalizację z oczyszczalnią przydomową, każdy lokal posiada własną instalację co, stan techniczny budynku dobry.

4) .Budynek położony w miejscowości Bętlewo 59 Gmina Wielgie:

W miejscowości Bętlewo zlokalizowany jest budynek Nr 59 murowany świetlicy wiejskiej, w którym część budynku została przekształcona na mieszkanie socjalne. Wydzielona część mieszkania socjalnego posiada łączną powierzchnię użytkową 25,60 m², składającą się z 1 pokoju z aneksem kuchennym, łazienki oraz korytarza. Mieszkanie wyposażone jest w wodociąg, kanalizację z oczyszczalnią przydomową oraz własne źródło ogrzewania, stan techniczny budynku bardzo dobry.

4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2024 - 2028 przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach.				
		2024	2025	2026	2027	2028

1	Wielgie ul. Kasztanowa 1– budynek socjalny	6	6	6	6	6
2	Wielgie ul. Kasztanowa 1A– budynek socjalny	6	6	6	6	6
3	Płonczyn 26 – budynek socjalny	10	10	0	0	0
4	Bętlewo 59 – budynek socjalny	1	1	1	1	1
5	Budynek socjalny ul. Starowiejska 1	1	1	1	1	1

5. Gmina Wielgie nie planuje zmniejszenia i zwiększenia ilości lokali i budynków.

6. Prognoza stanu technicznego zasobu na lata 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Budynki stanowiące własność gminy	2024	2025	2026	2027	2028
1. Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A– budynek socjalny	2	2	2	2	2
2. Płonczyn 26 – budynek socjalny	3	3	-	-	-
3. Bętlewo 59 – budynek socjalny	2	2	2	2	2
4. Budynek socjalny ul. Starowiejska 1	3	3	3	3	3

Stan techniczny budynków i lokali tworzących zasób przedstawia się następująco:

- 1) stan „bardzo dobry” – budynek, lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom norm. Budynek lub lokal po kapitalnym remoncie.
- 2) stan „dobry” – budynek, lokal jest utrzymany należycie. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
- 3) stan „średni” – w budynku, lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkownika. Celowy jest częściowy remont.
- 4) stan „zły” – w budynku lub lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest kompleksowy lub kapitalny remont.

Rozdział 2.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wniosek najemcy, uzależnione to będzie od stopnia zainteresowania najemców, z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy Wielgie.

W latach 2024 – 2028 przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnych. Stan istniejący	2024	2025	2026	2027	2028
	5 budynków	5 budynków	4 budynki	4 budynki	4 budynki
Liczba lokali mieszkalnych	24	24	14	14	14

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynków	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w kolejnych latach		Rok
		Remonty	Modernizacje	
1	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A – budynek socjalny *Płóczyn 26 – budynek socjalny *Bętlewo 59– budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2024
2	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A – budynek socjalny *Płóczyn 26 – budynek socjalny *Bętlewo 59 – budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2025
3	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A – budynek socjalny *Płóczyn 26 – budynek socjalny *Bętlewo 59– budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2026
4	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A – budynek socjalny *Płóczyn 26– budynek socjalny *Bętlewo 59– budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2027
5	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A– budynek socjalny *Płóczyn 26– budynek socjalny *Bętlewo 59– budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2028

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 4. Wysokość stawki czynszu dla poszczególnych lokali ustala się zarządzeniem Wójta Gminy Wielgie.

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu w lokalach socjalnych i pozostałych lokalach mieszkalnych ustala się w wysokości nie przekraczającej 1% wartości odtworzeniowej lokali w rozumieniu art.9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725).

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) położenia budynku poza miejscowością Wielgie - do 20 %.
- c) ogólny stan techniczny budynku : z uwagi na zły stan techniczny budynku (zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego) - do 30%,
- d) wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje -dopuszcza się zastosowanie zniżki czynszu wobec najemców, którzy we własnym zakresie i na własny koszt dokonali wymiany urządzeń lub instalacji, pod warunkiem, że ulepszenia takie zostały dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a jednocześnie zostało zawarte porozumienie z wynajmującym, zgodnie z którym najemcy nie przysługują i nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot tak poczynionych ulepszeń lub ich wartości.(ten podpunkt to propozycja)

3. Przy ustalaniu stawki bazowej uwzględnia się koszty utrzymania i konserwacji budynku.

4. Stawkę bazową można podwyższyć nie więcej niż o 50% w budynkach lub lokalach wyremontowanych bądź wybudowanych po 01.01.2005r. i wyposażonych w c. o., wodociąg i kanalizację.

5. Niezależnie od sytuacji określonej w ust. 1 można dokonać zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach:

- a) ulepszenia budynku, lokalu,
- b) zmniejszenia wyposażenia technicznego.

Budynki z zasobu mieszkaniowego Gminy Wielgie nie posiadają mieszkań na poddaszu oraz w sutenerach.

Rozdział 5.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wielgie.

2. Przy wykonaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- a) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali,
- b) przydział lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Wielgie.
- c) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

3. Na lata 2024 – 2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z opłat czynszów za lokale komunalne i socjalne, lokale użytkowe a także ze środków budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowych tj. dotacji, kredytów, pożyczek i darowizn.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali , koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Wysokość przewidywanych kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2024	10.000,00	20.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków

				zewnątrznych
2025	10.000,00	20.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków zewnętrznym
2026	20.000,00	30.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków zewnętrznym
2027	20.000,00	30.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków zewnętrznym
2028	30.000,00	30.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków zewnętrznym

2. Podane kwoty mogą się zmieniać w związku z opracowywaniem co roku budżetu gminy oraz z uwagi na możliwość pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. .1. Należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania zasobem:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) urealnienie polityki czynszowej, tj. dążenie do uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali,
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń lokali,
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy podejmowane będą działania zmierzające do zamiany lokali z większych na mniejsze w przypadku osób posiadających zadłużenie opłat czynszowych.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, planowaną sprzedaż lokali, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, wysokość wydatków na bieżącą eksploatację. Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej mających na celu poprawę i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie. Wieloletni program reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie na lata 2024-2028.

Przewodniczący Rady Gminy

Ewelina Antonowicz