

**UCHWAŁA NR LI/304/2024
RADY GMINY ŚWIEKATOWO**

z dnia 23 stycznia 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na
lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2024-2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świekatowo.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr IV/26/2019 Rady Gminy Świekatowo z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2019 r. poz. 2040) oraz Uchwała Nr XLI/245/2023 Rady Gminy Świekatowo z dnia 6 lutego 2023 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2023 r. poz. 1073).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ewelina Ledzińska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIEKATOWO W LATACH 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2024 -2028 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i swoim zakresem obejmuje :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i pozostałe lokale socjalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Świekatowo. Techniczny stan budynków określa się na bazie przeglądów z okresowej kontroli obiektu wykonanych przez osoby uprawnione. Prognozuje się, iż w latach 2024-2028 liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminnego ulegnie zmianie. Stan techniczny przedmiotowych lokali jest dobry. Prognozuje się, iż w celu zapewnienia należytego stanu technicznego w kolejnych latach, zostaną podjęte prace remontowe szczegółowo opisane w Rozdziale III niniejszego Programu.

WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY, WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 1.01.2024 ROK

Adres	Lokale mieszkalne zajęte	Lokale mieszkalne wolne	Wyposażenie lokali	Wykorzystanie budynku
Zalesie Królewskie 42	-	2	c.o. wodociąg kanalizacja	2 lokale mieszkalne do adaptacji

Tuszyny 32	2	-	c.o. wodociąg kanalizacja	2 lokale mieszkalne światlica wiejska (b. szkoła)
Małe Łąkie 35	1	-	wodociąg	1 lokal mieszkalny światlica wiejska
Jania Góra 1	1	-	wodociąg kanalizacja	1 lokal mieszkalny światlica wiejska
Jania Góra 1	1	-	wodociąg	1 lokal socjalny
Jania Góra 36	1	-	c.o. wodociąg kanalizacja	1 lokal mieszkalny
Lubania Lipiny 29	1	-	c.o. wodociąg	1 lokal mieszkalny
Świekatowo ul. Tucholska 23	2	-	c.o. wodociąg kanalizacja	1 lokal mieszkalny 1 lokal służbowy
Świekatowo ul. Koronowska 1	3	-	c.o. wodociąg kanalizacja	3 lokale mieszkalne
Świekatowo ul. Koronowska 3	2	-	c.o. wodociąg kanalizacja	1 lokal mieszkalny 1 lokal mieszkalny służbowy

Rozdział 3.

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

§ 3. Podstawowym celem organów gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom nie posiadającym własnego lokalu i nie uzyskującym dochodów pozwalających na zapewnienie we własnym zakresie potrzeb mieszkaniowych – odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami, poprzez :

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych;
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu, według poniższego zestawienia :

Adres	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych				
	2024	2025	2026	2027	2028
Zalesie Królewskie 34		adaptacja pomieszczeń na lokal mieszkalny	adaptacja pomieszczeń na lokal mieszkalny		

Tuszyny 32	wymiana stolarki okiennej.	wymiana stolarki okiennej.			bieżące prace konserwacyjne
Małe Łąkie 35	uzupełnienie fundamentu kamiennego zaprawą cementową		bieżące prace konserwacyjne		
Jania Góra 1	wykonanie umocnienia stropu nad piwnicą, modernizacja lokalu socjalnego – zamontowanie wc i prysznicu			bieżące prace konserwacyjne	
Jania Góra 36		wymiana stolarki drzwiowej	remont elementów wykończenia na poddaszu, wykonanie izolacji wodochronnej ścian piwnic, uzupełnienie fug cementowych		bieżące prace konserwacyjne
Lubania-Lipiny 29			planowana sprzedaż	bieżące prace konserwacyjne	
Świekatowo ul. Tucholska 23	zamontowanie wkładu kominowego	montaż koryt odpływowych	wykonanie opaski wokół budynku, uzupełnienie tynków ponad poziomem piwnic		
Świekatowo ul. Koronowska 1	wymiana rynien i rur spustowych Wymiana lub naprawa pokrycia dachowego.	termomoder - nizacja z wykonaniem elewacji i wymianą stolarki okiennej oraz drzwi garażowych		bieżące prace konserwacyjne	

Świekatowo ul. Koronowska 3			naprawa balkonów zewnętrznych na ścianie frontowej		naprawa podjazdu, bieżąca konserwacja
--------------------------------	--	--	--	--	---------------------------------------

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy w okresie 2024-2028 planuje się sprzedaż 1 lokalu, stanowiącego pomieszczenie po świetlicy wiejskiej w miejscowości Lubania Lipiny.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy ustala Wójt Gminy Świekatowo w formie zarządzenia.

2. Stawkę czynszu Wójt Gminy Świekatowo może podwyższać nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych, itp.

4. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości sfinansowania koniecznych do wykonania remontów oraz pozyskania nowych lokali mieszkalnych.

5. Dla lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m², w których zamieszkuje mniej niż 6 członków rodziny, stawka czynszu jest podwyższona o 50 % stawki, o której mowa w pkt 1 i 2.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 6. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza organ wykonawczy gminy przy wykorzystaniu zasobów Urzędu Gminy Świekatowo. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się dokonywania zmian w tym zakresie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą :

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

Rozdział 8.

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

§ 8. Wysokość wyżej wymienionych kosztów w kolejnych latach kształtować się będzie w sposób następujący :

rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty planowanych remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2024	4.600,00	50.000,00	30.000,00		Budowa budynku komunalnego
2025	4.700,00	90.000,00			Budowa budynku komunalnego
2026	4.800,00	90.000,00			Budowa budynku komunalnego
2027	4.900,00	30.000,00			
2028	5.000,00	25.000,00			

Rozdział 9.

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

§ 9. Polityka organów gminy w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie w okresie obowiązywania niniejszego Programu na :

- 1) zaadaptowaniu lokali na cele mieszkalne;
- 2) utworzenie mieszkań komunalnych w budynkach po zlikwidowanych szkołach;
- 3) budowa budynku komunalnego pozwalająca na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w trudnej sytuacji lokalowej.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na kolejne 5 lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i pozostałe lokale socjalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem terminu obowiązywania uchwały Nr IV/26/2019 Rady Gminy Świekatowo z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2019-2023 i uchwały Nr XLI/245/2023 z dnia 6 lutego 2023 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świekatowo na lata 2019-2023, wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.