

**UCHWAŁA NR XXX/240/2021
RADY GMINY CZERNIKOWO**

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernikowo na lata 2021-2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) 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 2020 r., poz. 611 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernikowo na lata 2021-2025”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernikowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Rutkowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernikowo na lata 2021 – 2025

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernikowo na lata 2021-2025 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czernikowo w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na 31.12.2020 r., obejmuje 9 lokali mieszkalnych będących własnością Gminy, zlokalizowanych w 7 budynkach (4 stanowiących własność Gminy oraz 3 stanowiących współwłasność Gminy).

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	ul. Akacyjowa 2, Czernikowo	1	1	1	1	1
2	ul. Leśna 1, Czernikowo	1	1	1	1	1
3	ul. Toruńska 26, Czernikowo	2	2	2	2	2
4	ul. Szkolna 11, Czernikowo	1	1	1	1	1
5	Mazowsze 7	2	2	0	0	0
6	Mazowsze 32	1	1	1	1	1
7	Pokrzywno 7	1	1	1	1	1

3. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Wyposażenie	Stan techniczny budynku				
			2021	2022	2023	2024	2025
ul. Akacyjowa 2, Czernikowo	47,04 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, C.O z kotłowni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Leśna 1, Czernikowo	49,12 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, C.O z kotłowni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Toruńska 26, Czernikowo	42,20 m ² <u>42,27 m²</u> =84,67 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, C.O z własnej kotłowni	średni	średni	średni	średni	średni
ul. Szkolna 11, Czernikowo	52,63 m ²	Łazienka, sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, C.O z własnej kotłowni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Mazowsze 7	67,53 m ² <u>81,16 m²</u> =148,69 m ²	Łazienka, sieć wodociągowa, energetyczna, C.O z własnej kotłowni,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Mazowsze 32	26,76 m ²	Sieć energetyczna, wodociągowa,	średni	średni	średni	średni	średni
Pokrzywno 7	48,67 m ²	Łazienka, sieć energetyczna	dosta- teczny	dosta- teczny	dosta- teczny	dosta- teczny	dosta- teczny

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2021-2025

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem Gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2021-2025 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzane przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawiają poniższe tabele:

Tabela Nr 3. Przewidywany plan remontów w poszczególnych latach

Adres budynku	Plan remontów w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
ul. Akacyjowa 2, Czernikowo	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
ul. Leśna 1, Czernikowo	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
ul. Toruńska 26, Czernikowo	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
ul. Szkolna 11, Czernikowo	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Mazowsze 7	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie

	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych
Mazowsze 32	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych
Pokrzywno 7	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych

Tabela Nr 4. Przewidywany plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach

Adres budynku	Plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
ul. Akacyjowa 2, Czernikowo	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
ul. Leśna 1, Czernikowo	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
ul. Toruńska 26, Czernikowo	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
ul. Szkolna 11, Czernikowo	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Mazowsze 7	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Mazowsze 32	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Pokrzywno 7	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

4. Opis stanu budynków:

1) Stan techniczny budynków, o których mowa w ust. 3, jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- a) wybudowane przed rokiem 1945 – 1,
- b) wybudowane po roku 1945 – 6.

2) Poszczególne budynki są remontowane, a stan substancji mieszkaniowej nie ulega pogorszeniu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. 1 Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5. Prognoza sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego

Planowana sprzedaż	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	0	2	0	0

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców powoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego . Z tego względu nie planuje się sprzedaży lokali w latach 2021-2025, za wyjątkiem tylko tych lokali, które jako ostatnie pozostały w budynku, z prywatną własnością pozostałych lokali, a jednocześnie spowodują ograniczenie kosztów remontu, które musiałyby ponieść gmina.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu.

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu ze względu na:

1) położenie budynku:

- budynek zlokalizowany poza miejscowością Czernikowo - 5 %,

2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- lokal wyposażony w łazienkę +10 %,
 - lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania +10%,
 - lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną +10%
 - lokal nie jest wyposażony w instalację wodociągową – 5%
- 3) ogólny stan techniczny i wiek budynku:
- budynek wybudowany po 2015 r. +5%

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 latach 2021-2025.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Czernikowo.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025.

§ 7. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,
- 3) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy;

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane dochody zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2021-2025, 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 wydatki inwestycyjne.

§ 8. Wysokość kosztów w latach 2021-2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela:

Tabela Nr 6. Wysokość kosztów w latach 2021-2025

Rok	koszty bieżącej eksploatacji (zł)	koszty remontów i modernizacji (zł)	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	wydatki inwestycyjne (zł)
2021	5 000	5 000	0	0
2022	5 000	5 000	0	0
2023	5 000	5 000	0	0
2024	5 000	5 000	0	0
2025	5 000	5 000	0	0

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W latach 2021-2025 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
- 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.

2. W latach 2021-2025 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) nakłada na radę gminy obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

W związku z faktem, iż wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym przyjęty Uchwałą Nr XXV/184/2013 Rady Gminy Czernikowo utracił aktualność, zachodzi konieczność opracowania niniejszego programu.