

**UCHWAŁA NR LXX/478/2024
RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA
z dnia 27 marca 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Zławieś Wielka 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 i 1688) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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 Zławieś Wielka na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Pawlikowski

Załącznik
do Uchwały Nr LXX/478/2024
Rady Gminy Zławieś Wielka
z dnia 27 marca 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA NA LATA 2024 - 2028

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zławieś Wielka obejmuje lokale stanowiące własność gminy, który na dzień 31 grudnia 2023 r. składa się z 37 budynków, w których znajdują się 79 lokale mieszkalne.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zławieś Wielka

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²
2024	79	3486,73	1	52,09
2025	78	3386,60	1	52,09
2026	77	3122,20	1	52,09
2027	76	3050,15	1	52,09
2028	75	2980,55	1	52,09

2. Prognoza zasobu nieruchomości Gminy Zławieś Wielka na lata 2024 - 2028 przedstawia się następująco:

Tabela 2.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych na koniec danego roku	Ilość lokali socjalnych
2024	79	1
2025	78	1
2026	77	1
2027	76	1

2028	75	1
------	----	---

Rozdział 3
Remonty i modernizacja
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

§3. Remonty i modernizacje zaplanowane na lata 2024 – 2028.

Rok	Remonty	Modernizacje
2024	35.000,00	25.000,00
2025	20.000,00	15.000,00
2026	22.000,00	10.000,00
2027	20.000,00	12.000,00
2028	25.000,00	10.000,00

1. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.
2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4
Sprzedż lokali

§4. Sprzedż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, współwłasność gminy i osób fizycznych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5
Zasady polityki czynszowej

§ 5.1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz należyty podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela a mianowicie opłat za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług i dostawę energii elektrycznej i ciepłej do pomieszczeń wspólnych.

3. Stawkę czynszu z 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszany przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego. Minimalny wzrost stawek czynszu w skali roku ustala się na poziomie 15%.

4. Wójt Gminy Zławieś Wielka ustalając stawki czynszu uwzględnia różnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosownie czynników podwyższających stawkę bazową.

5. Czynniki podwyższającymi stawkę bazową za 1m² powierzchni mieszkania są:

- a) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje o 10%
 - b) Stan techniczny budynku o 10%
 - c) Położenie budynku o 10%
 - d) Położenie lokalu w budynku o 10%
6. Najemcy ponosić będą dodatkowe koszty z tytułu opłat za oświetlenie klatki schodowej i piwnic w wielkości 3% wysokości czynszu stawki bazowej, za każde z pomieszczeń oraz ogrzewania pomieszczeń wspólnych, jeżeli są ogrzewane proporcjonalnie do powierzchni w jakiej powierzchnia lokalu pozostaje do powierzchni całkowitej lokali w tym budynku.
7. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski Najemców lokali o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.
8. Czynsz najmu i opłaty za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy płatny jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na rachunek wskazany przez wynajmującego.
9. Za opóźnienie w zapłacie należności o których mowa w pkt 8 pobiera się odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
10. Zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności czynszu lub opłat dodatkowych stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
11. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.
12. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu.
13. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników kreślonych w pkt 12.
14. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu ustala się uwzględniając wyposażenie techniczne lokalu.
15. W przypadku podnajęcia całości lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 50% na czas trwania podnajmu.
16. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział 6

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Rozdział 7

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 7.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, wpływy ze sprzedaży mieszkań i inne dochody gminy.

2. Planowane przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych:

Rok	Wartość w zł
2024	15.500,00
2025	14.500,00
2026	13.800,00
2027	12.000,00
2028	10.800,00

Rozdział 8

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 8. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Przewidywane wydatki w latach 2014 – 2028 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego są następujące:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w zł	Koszty remontów lokali w budynkach w zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja)
2024	6.000,00	35.000,00	25.000,00
2025	6.200,00	20.000,00	15.000,00
2026	6.400,00	22.000,00	10.000,00
2027	6.600,00	20.000,00	12.000,00
2028	6.800,00	25.000,00	10.000,00
Razem:	32.000,00	122.000,00	72.000,00

3. W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LXX/478/2024
Rady Gminy Zławieś Wielka
z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie: **uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zławieś Wielka na lata 2024 – 2028.**

Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej 5 lat).

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.