

Uchwała Nr V/30/2024
Rady Gminy Świdziebnia
z dnia 27 września 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdziebnia na lata
2024 – 2029

Na podstawie 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 Świdziebnia na lata 2024 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej 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

Paweł Boruszkowski

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdziebnia
na lata 2024 – 2029**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdziebnia na lata 2024 – 2029 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdziebnia, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Świdziebnia;
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Świdziebnia;
- 3) Programie - rozumie się przez to wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdziebnia na lata 2024 – 2029;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę 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).

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w poszczególnych latach**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31 sierpnia 2024 r. obejmuje łącznie 17 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy lub we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy, na który składa się:

- 1) 15 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, położonych w:
 - a) Dzierźnie 48 – 4 lokale,
 - b) Świdziebni 99A – 2 lokale,
 - c) Świdziebni 99 – 8 lokali,
 - d) Zasadkach 19B – 1 lokal;
 - 2) 2 lokale mieszkalne w budynkach pozostających we współwłasności położone w Świdziebni 163.
2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali wg stanu na dzień 31.08.2024 r.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.08.2024 r.	Ilość lokali stanowiąca mieszkaniowy zasób Gminy przewidywana w poszczególnych latach					
				2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Dzierżno 48	4	177,38	4	4	4	4	4	4
2	Świdziebnia 99A	2	57,34	2	2	2	2	2	2
3	Świdziebnia 99	8	249,11	8	8	8	8	8	8
4	Zasadki 19B	1	60	1	1	1	1	1	1
5	Świdziebnia 163	2	140	2	2	2	2	2	2

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w m ²	Wypozażenie	Stan techniczny					
			2024	2025	2026	2027	2028	2029
Dzierżno 48/1	78,8	instalacja wod.-kan, c.o.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Dzierżno 48/2	36,86	instalacja wod.-kan, c.o.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Dzierżno 48/4	37,12	instalacja wod.-kan, c.o.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Dzierżno 48/5	24,60	instalacja wod.-kan, c.o.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Zasadki 19B	60	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	Zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99A/1	26,94	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99A/2	30,40	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99/1	27,93	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99/2	43,40	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99/3	18,50	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99/4	32,40	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99/5	39,08	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99/6	18,30	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99/7	25,30	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 99/8	44,20	instalacja wod. – kan., ogrzewanie piecowe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 163/13	63	instalacja wod.-kan, c.o.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Świedziebnia 163/12	77	instalacja wod.-kan, c.o.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

3. W okresie objętym Programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy przez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

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

§ 4. 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 2024 – 2029 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:

Lp.	Adres budynku	Plan remontów w kolejnych latach					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Dzierżno 48	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	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
2	Świdziebnia 99A	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	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
3	Świdziebnia 99	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	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych

4	Zasadki 19B	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	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
5	Świedziebnia 163	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	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych

Lp.	Adres budynku	Plan modernizacji w kolejnych latach					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Dzierżno 48	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
2	Świedziebnia 99A	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Wymiana pokrycia dachowego	Nie przewiduje się
3	Świedziebnia 99	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Wymiana pokrycia dachowego	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
4	Zasadki 19B	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
5	Świedziebnia 163	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą.

2. W okresie obowiązywania niniejszego Programu sprzedaż lokali będzie uzależniona od stopnia zainteresowania wykupem.

3. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach obowiązywania programu przedstawia poniższa tabela.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Planowana sprzedaż lokali	0	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024 – 2029, które zapewniąby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 7. 1. 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.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu ze względu na:

- 1) położenie budynku do 10%;
- 2) położenie lokalu w budynku do 5%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan do 20%;
- 4) stan techniczny budynku do 10%.

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

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy Świdziebnia zarządza Wójt Gminy Świdziebnia.

2. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Świdziebnia ustala się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

3. 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.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2024 – 2029.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2024 - 2029 odbywać się będzie w szczególności z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów;
- 2) środków własnych z budżetu Gminy, w tym wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz innych składników majątkowych związanych z gospodarką mieszkaniową;
- 3) pozyskanych środków zewnętrznych z programów wsparcia związanych z gospodarką mieszkaniową.

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

§ 10. 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 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Wysokość kosztów				
		Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli
1	2024	4 000	6 000	0	0	0
2	2025	4 000	8 000	0	0	0
3	2026	5 000	8 000	0	0	0
4	2027	6 000	8 000	150 000	0	0
5	2028	7 000	8 000	300 000	0	0
6	2029	8 000	8 000	0	0	0

Rozdział 9

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

§ 11. W latach 2024 – 2029 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.

§ 12. Zakres planowanych remontów budynków i lokali nie wymaga zamiany lokali na czas trwania remontu.

§ 13. Planowana sprzedaż lokali oparta jest na szacunkowym rozeznaniu rynku i zainteresowania najemców.

UZASADNIENIE

Ustawa 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) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady

Paweł Boruszkowski