

**Projekt**

z dnia 16 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W WIĘCBORKU**

z dnia 25 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Więcbork na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 ) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 172 z późn. zm.),

**Rada Miejska  
uchwala, co następuje :**

**§ 1.** Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Więcborka.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Więcborku

**Anna Łańska**

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027 ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork oraz działań władz samorządowych w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej, tworzącej warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:
  - 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na lokal w ramach najmu socjalnego lokalu i lokali zamiennych,
  - 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej, określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata, dostosowanej do możliwości finansowych,
  - 3) określenia zasad polityki czynszowej,
  - 4) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Więcbork według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku.
4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027 swoim zakresem obejmuje:
  - 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.

## Rozdział II

### Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Więcbork oraz jego stanu technicznego.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork wchodzi 207 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9732,08 m<sup>2</sup>, w tym 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni 76,01 m<sup>2</sup>. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork na dzień 30.06.2022 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Więcbork na dzień 30.06.2022r.

Lp	Adres	Rok budowy	Powierzchnia użytkowa lokali gminy [m <sup>2</sup> ]	Ilość lokali gminy	Ilość lokali wykupionych	% udział gminy
1.	Więcbork ul. Aleja 600-lecia 2	1963	86	2	25	7,27
2.	Więcbork ul. Aleje 600-lecia 11	1900-1939	70,81	1	4	24,15
3.	Więcbork ul. Aleje 600-lecia 11a	1972	262,95	4	7	34,50
4.	Więcbork ul. Aleje 600-lecia 11 b	1900-1939	32	1	0	100
5.	Więcbork ul. BoWiD 1	1972	119,67	3	42	5,68
6.	Więcbork ul. Gdańska 1	1963	178,22	4	34	9,89
7.	Więcbork ul. Gdańska 2	1900-1939	59,42	2	4	13,56
8.	Więcbork ul. Gdańska 8	1956	72,86	2	15	9,39
9.	Więcbork ul. Gdańska 11	1900-1939	24,24	1	3	7,32
10.	Więcbork ul. Gdańska 13	1964	542,35	12	0	100
11.	Więcbork ul. Gdańska 20	1900-1939	34,64	1	4	16,37
12.	Więcbork ul. Gdańska 21	1960	114,96	2	4	32,54
13.	Więcbork ul. Gdańska 24	1900-1939	96,23	3	10	14,35
14.	Więcbork ul. Górna 6	1900-1939	112,36	4	2	58,53
15.	Więcbork ul. Górna 7	1900-1939	151,24	4	1	74,20
16.	Więcbork Gen. J. Hallera 3	1900-1939	106,65	3	5	31,27
17.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 5	1900-1939	50,31	1	4	16,32
18.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 7	1900-1939	86,7	2	1	74,29
19.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 15	1900-1939	76,49	3	3	30,87
20.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 22	1900-1939	400,5	5	1	82,71
21.	Więcbork	1900-1939	75,34	2	4	29,28

	ul. Gen. J. Hallera 24					
22.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 25	1900-1939	91,8	2	1	84,62
23.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 28	1900-1939	40,35	1	4	19,78
24.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 30	1900-1939	102,2	2	7	21,66
25.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 37	1900-1939	60,74	1	5	20,67
26.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 41	1900-1939	51,62	1	5	14,88
27.	Więcbork Kościuszki 3	1974	50,04	1	1	46,32
28.	Więcbork ul. Krótka 2	1900-1939	117,47	2	9	16,5
29.	Więcbork ul Kasztanowa 1	1968	377,37	8	0	100
30.	Więcbork ul Mickiewicza 7	1900-1939	137,84	4	6	40,39
31.	Więcbork ul. Mickiewicza 11	1900-1939	112,81	4	4	40,64
32.	Więcbork ul. Mickiewicza 19	1900-1939	73,08	1	2	34,32
33.	Więcbork ul. Mickiewicza 21	1900-1939	196,02	4	3	58,63
34.	Więcbork ul. Ogrodowa 9	1900-1939	32,57	2	5	8,92
35.	Więcbork ul. Ogrodowa 9a	1900-1939	17,13	1	1	50
36.	Więcbork ul. Parkowa 5	1900-1939	102,28	3	4	39,18
37.	Więcbork ul. Poczтовая 1	1900-1939	102,61	2	5	33,78
38.	Więcbork ul. Poczтовая 6	1900-1939	67,45	2	1	57,21
39.	Więcbork ul. Poczтовая 7	1900-1939	57,82	2	3	25,01
40.	Więcbork ul. Poczтовая 8	1900-1939	79,63	1	5	26,96
41.	Więcbork ul. Poczтовая 10	1900-1939	50,9	2	3	27,92
42.	Więcbork ul. Poczтовая 16 b	1900-1939	724,1	4	4	75,61
43.	Więcbork ul. Poczтовая 18	1900-1984	28,51	1	4	16,56
44.	Więcbork ul. Poczтовая 35	1900-1939	244,21	5	0	100
45.	Więcbork ul. Powstańców Wlkp.5	1978	238,2	4	14	23,68
47.	Więcbork Plac Jana Pawła II 10	1900-1939	191,5	4	4	60,65
48.	Więcbork Plac Jana Pawła II 11	1900-1939	68,83	2	5	14,70
49.	Więcbork	1900-1939	80,72	1	1	59,73

	ul. Starodworcowa 3					
50.	Więcbork ul. Starodworcowa 14	1900-1939	137,5	2	3	45,27
51.	Więcbork ul. Stary Rynek 2	1900-1939	42,29	1	7	15,84
52.	Więcbork ul. Stary Rynek 3	1900-1939	118,72	5	0	100
53.	Więcbork ul. Wyzwolenia 6	1900-1939	406	10	15	30,32
54.	Więcbork ul. Wyzwolenia 7	1900-1939	142,43	3	3	63,3
55.	Więcbork ul. Wyzwolenia 7a	1900-1939	22	1	0	100
56.	Więcbork ul. Wyzwolenia 24	1900-1939	48,7	1	10	10,38
57.	Więcbork ul. Złotowska 12	1900-1939	162,15	5	1	86,41
58.	Więcbork ul. Złotowska 22	1900-1939	165,85	3	4	45,86
59.	Więcbork ul. Złotowska 23	1961	123,75	3	9	24,22
60.	Więcbork ul. Złotowska 34	1900-1939	82,67	2	4	32,50
61.	Więcbork ul. Złotowska 52	1900-1939	117,44	3	3	44,48
62.	Więcbork Złotowska 58	1900-1939	55,36	1	8	12,67
63.	Borzyszkowo 7	1900-1939	122,04	1	5	34,09
64.	Borzyszkowo 10	1972	57	1	0	100
65.	Jastrzębiec 18	1900-1939	50,86	1	0	100
66.	Jeleń 21	1900-1939	62	1	1	45,29
67.	Lubcza 14	1900-1939	85	2	3	32,09
68.	Nowy Dwór 10	1900-1939	54,07	1	0	100
69.	Pęperzyn 43i	1968	183,72	5	1	70,48
70.	Runowo Krajeńskie 36	1985	299,67	7	0	100
71.	Runowo Krajeńskie 81a	1985	96,66	2	0	100
72.	Suchorączek 8	1900-1939	40	2	1	41,20
73.	Sypniewo ul. 29 Stycznia 63	1900-1939	209,97	5	1	78,15
74.	Sypniewo ul. 29 Stycznia 107	1974	180,26	3	0	100
75.	Sypniewo ul. Szkolna 2	1964	194,20	3	0	100
76.	Śmiłowo 6	1900-1939	76,57	2	1	47,18
77.	Witunia	1900-1939	143,46	4	2	59,31

	ul. Złotowska 10					
<b>Razem</b>	-	<b>9732,08 m<sup>2</sup></b>	<b>210</b>	<b>357</b>	-	

Źródło: Dane Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

- a) **53** lokale o powierzchni użytkowej **2 269,37 m<sup>2</sup>** znajdujące się w 16 budynkach stanowiących własność Gminy,
- b) **157** lokali o powierzchni użytkowej **7 462,71 m<sup>2</sup>** znajdujących się w 61 budynkach stanowiących własność Gminy we wspólnotach.

Gmina wynajmuje również 6 lokali mieszkalnych o powierzchni **197,73 m<sup>2</sup>** od PKP.

W skład wyżej wymienionych lokali wchodzi trzy lokale socjalne, których lokalizację oraz powierzchnie obrazuje tabela poniżej. Dodatkowo Gmina Więcbork dysponuje 6 lokalami mieszkalnymi o ogólnej powierzchni 285,95 m<sup>2</sup> zlokalizowanymi w placówkach oświatowych: szkołach i przedszkolach.

Tabela 2. Lokale socjalne

Lp.	adres	powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	ilość lokali mieszkalnych
1	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 3	32,16	1
2	Więcbork ul. Stary Rynek 3	23,52	1
3.	Pęperzyn 43i	20,33	1
<b>Razem</b>		<b>76,01</b>	<b>3</b>

Źródło: Dane Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

Gmina Więcbork jest zobowiązana do zaspakajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania komunalnego wynikają wprost z ustawy, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali komunalnych, lokali w ramach najmu socjalnego lokalu i lokali zamiennych. Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiągnięciem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie jako jedno z zadań gminy. Na dzień 30 czerwca 2022 roku na przyznanie lokalu przez Gminę Więcbork oczekiwało łącznie 17 osób/rodzin. Przewidywane zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne przedstawia tabela Nr 3.

Tabela 3. Przewidywane zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2023 – 2027

Lp.	Rodzaje mieszkań	Potrzeby mieszkaniowe w latach (narastająco) <sup>1</sup>				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Najem socjalny lokalu <sup>2</sup>	1	1	1	1	1
2.	Najem lokalu na czas nieoznaczony <sup>3</sup>	16	20	20	20	20
<b>Razem</b>		<b>17</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

<sup>1</sup> na podstawie analizy składanych wniosków o przydział lokali komunalnych;

<sup>2</sup> przy najmie socjalnym lokali uwzględniono liczbę osób pozytywnie zweryfikowanych, ubiegających się o

*przydział lokalu oraz liczbę wyroków eksmisyjnych;*

*<sup>3</sup> przy najmie lokalu na czas nieoznaczony uwzględniono wnioski o przydział mieszkań w grupie mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz w grupie do remontu na koszt własny; zapotrzebowanie zsumowano z uwagi na fakt, iż ostatecznie jest to ta sama grupa mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony;*

Realizowane i planowane są w latach kolejnych modernizacje istniejących zasobów, mające na celu usamodzielnianie lokali mieszkalnych. Narastające potrzeby w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wynikają z faktu, iż co roku występuje pewna liczba rodzin, które ze względów ekonomicznych i społecznych nie są w stanie rozwiązać potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. W związku z dużymi potrzebami, rozwiązanie problemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Gminie Więcbork wymaga podejmowania długofalowych działań oraz znacznych nakładów na jego realizację.

Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia zużycia budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Budynki komunalne to głównie budynki wybudowane przed rokiem 1939r., w których znajduje się 77,92% gminnego zasobu mieszkaniowego 22,08 % w budynkach wzniesionych w okresie od 1960 r. do 1990r.

W związku z faktem, że wiek budynku, a tym samym długość okresu dotychczasowego eksploataowania, ma największy wpływ na jego stan techniczny, budynki komunalne charakteryzuje znaczne zużycie techniczne.

### **Rozdział III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego**

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Więcbork ustalane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Więcborku w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji elektrycznych oraz wentylacyjnych), a następnie remonty obejmujące elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych itp.). W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych).

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych sporządzane będą przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Więcborku plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork charakteryzują się niskim standardem i wymagają dużych nakładów finansowych celem utrzymania ich zadowalającego stanu technicznego. Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie lokali na zadowalającym poziomie techniczno-sanitarnym. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Z uwagi na wiek budynków oraz brak dostatecznej ilości prac konserwatorsko-remontowych, zasoby mieszkaniowe ulegają wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów doraźnych oraz kapitalnych. Konieczne do wykonania prace dotyczą m.in. prac termomodernizacyjnych, remontu połączeń dachowych, elewacji oraz klatek schodowych, wymiany żużłej stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. W budynkach, w których Gmina Więcbork jest jednym ze współwłaścicieli, potrzeby remontowe ustalane są przez wspólnoty mieszkaniowe. Gmina ponosi również wydatki na remonty, dokonując wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do udziału Gminy Więcbork we wspólnotach.

Przedmiotowe wydatki przedstawia tabela potrzeb remontowych poniżej. Jako podstawę kalkulacji kosztów remontów przyjęto rzeczywiste koszty robót remontowych oraz przygotowane kosztorysy inwestorskie, w przypadku robót nieskosztorysowanych przyjęto porównanie przez analogię. Konieczna jednakże jest coroczna weryfikacja programu wydatków na kolejne lata, co wynika ze zmienności danych i niepewnych założeń przyjętych do prognozowania – weryfikacja winna uwzględniać kontrole roczne, krajową sytuację gospodarczą i lokalną sytuację.

Nie ujęto do analizy koniecznych potrzeb między innymi likwidacji w gminnym zasobie mieszkaniowym źródeł ciepła o tzw. „niskiej emisji”. Konieczność przeprowadzenia wymiany źródeł ciepła na ekologiczne wg wstępnych szacunków to 80% gminnego zasobu mieszkaniowego.

Tabela 4. Potrzeby remontowe w latach 2023-2027 w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Więcbork i we wspólnotach mieszkaniowych

zakres i modernizacja	plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w ujęciu finansowym				
	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty dekarские	66.000,00	70.000,00	72.000,00	74.000,00	75.000,00
Roboty ogólnobudowlane	143.100,00	155.000,00	158.000,00	162.000,00	165.000,00
Instalacje techniczne	60.000,00	68.000,00	85.000,00	95.000,00	99.000,00
Pozostałe roboty	30.900,00	27.000,00	25.000,00	29.000,00	41.000,00
<b>Ogółem w złotych</b>	<b>300.000,00</b>	<b>320.000,00</b>	<b>340.000,00</b>	<b>360.000,00</b>	<b>380.000,00</b>

Źródło: wg przeprowadzonej analizy dane Zakładu Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.

Zasady zwrotu kosztów remontu przeprowadzonych przez najemców lokali komunalnych:

- 1) najemca składa pisemny wniosek do zarządcy z prośbą o wyrażenie zgody na remont oraz częściową refundację kosztów.
- 2) po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego na wnioskowany zakres remontu, przedstawieniu faktur zakupu materiałów, protokolarnego odbioru remontu przez zarządcę, refundacja kosztów remontu w postaci zwolnienia z opłat czynszu nastąpi w następującej wysokości:
  - a) stolarka okienna – 25% wartości okna (bez montażu), stolarka okienna musi być bezwzględnie wyposażona w nawiewniki;
  - b) pozostałe nakłady za materiały stanowiące trwałe wyposażenie lokalu – do wysokości 15% rocznego wymiaru czynszu płaconego przez najemcę.
- 3) najemca ma obowiązek każdorazowo uzyskać pisemną zgodę wynajmującego na remont, nawet w przypadku odmowy zwrotu części kosztów oraz wykonywać go zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz uzyskać niezbędne pozwolenia i decyzje (m.in. wspólnoty mieszkaniowej).
- 4) najemca nie otrzyma refundacji kosztów w przypadku zadłużenia mieszkania.

## Rozdział IV

### Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

Zasady sprzedaży lokali komunalnych należących do Gminy Więcbork reguluje odrębna uchwała w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych (Uchwała Rady Miejskiej w Więcborku nr LI/374/22 z dnia 26 października 2022r.). Uregulowania w niej zawarte mają na celu określenie kierunku prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego, w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork.

Głównymi założeniami polityki sprzedaży lokali komunalnych są:

- 1) selektywna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, powodująca zmniejszanie udziałów Gminy Więcbork we współwłasności nieruchomości wspólnej, aż do zupełnego wyprowadzenia własności Gminy Więcbork z budynków wspólnot mieszkaniowych (w szczególności wspólnot, w których gmina posiada 1 lub 2 lokale i jego udziały we wspólnocie są marginalne). Takiemu kierunkowi prywatyzacji ma sprzyjać system udzielanych bonifikat od ceny lokalu mieszkalnego,



2) stworzenie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego poprzez wyłączenie ze sprzedaży lokali w określonych budynkach stanowiących własność Gminy Więcbork, z uwagi na konieczność realizacji ustawowego obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- 1) dochody do budżetu;
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych
- 4) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem własności Gminy Więcbork.

Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2023-2027 w liczbie od 7 do 10 lokali rocznie.

Tabela 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

Lata obowiązywania programu	2023	2024	2025	2026	2027	razem
Planowana liczba sprzedaży lokali	7	8	8	9	10	42

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Więcbork za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Więcborka, w drodze zarządzenia, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, oraz zachowania zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

1. Wzrost czynszu odbywa się, po uprzednim wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Stawka za najem socjalny i tymczasowy nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Przy określaniu wysokości czynszu za najem socjalny i tymczasowy nie stosuje się zniżek i zwwyżek uwzględniających wartość użytkową lokalu.
4. W budynkach nowych i zmodernizowanych wysokość czynszu może przekroczyć poziom określony przez ustawodawcę, bowiem nakłady inwestycyjne usprawiedliwiają pobieranie wyższego czynszu.
5. Podwyższanie stawki bazowej czynszu nie będzie odbywać się częściej niż co 12 miesięcy.
6. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania się stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków.
7. Na podstawie Zarządzenia nr 0152/109/2010 Burmistrza Więcborka z dnia 08 grudnia 2010 ustalono stawkę bazową maksymalną 5,50 zł. Do chwili obecnej stawka nie była waloryzowana. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania należy dążyć, aby stawka czynszu była zbliżona do 3 % wartości odtworzeniowej, która na podstawie obwieszczenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 marca 2022 dla województwa kujawsko-pomorskiego wynosi 4.810,60 zł. 3% wartości odtworzeniowej miesięcznie wynosi 12,02 zł.
8. Planuje się obecnie obowiązującą stawkę bazową czynszu podwyższać maksymalnie do 10% rocznie.
9. Zgodnie z przepisami art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, minimum co 3 lata przeprowadzona będzie okresowa weryfikacja wysokości dochodów gospodarstw domowych najemców, z którymi zawarto umowę na czas nieokreślony. Wysokość dochodu osiągniętego przez gospodarstwo domowe takiego najemcy stanowić będzie podstawę do ustalenia nowej

wysokości czynszu za wynajmowany lokal przez najemcę. W przypadku niezłożenia przez najemcę deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania żądania ze strony Gminy Więcbork, Gmina podwyższy roczny czynsz do 100% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

10. Pierwsza weryfikacja nastąpi po upływie 3 lat od wejścia w życie niniejszej uchwały.
11. Ustala się zasady obniżki czynszu z uwagi na wysokość dochodu, stanowiące ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu:
  - a) jeżeli średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 45% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, wysokość obniżki wynosi 10%;
  - b) jeżeli średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy od 60% i nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a w gospodarstwie wieloosobowym jest wyższy od 45% a nie przekracza 60% najniższej emerytury, wysokość obniżki wynosi 15%.
12. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
  - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,
  - b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
  - c) podnajmują osoba trzecim w całości lub w części lokal mieszkalny,
  - d) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu.

## **Rozdział VI**

### **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.**

Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork sprawowany jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej z Więcborku. Zarząd budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork sprawowany jest na podstawie Zarządzenia Nr 0050.119.2011 Burmistrza Więcborka z dnia 30 grudnia 2011 roku. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

W zarządzeniu zawarte są czynności, do których Zarządca jest zobowiązany między innymi :

- 1) zawierania i rozwiązywania w imieniu Gminy umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych.
- 2) windykacja należności czynszowych i innych opłat za używanie lokalu do 3 okresów płatności przez najemców.
- 3) zawiadamiania Burmistrza o wszelkich zadłużeniach najemców posiadających ponad 3 miesięczne zaległości z tyt. czynszu i innych opłat za używanie lokalu
- 4) windykacji należności na zlecenie Gminy u najemców posiadających ponad 3 okresowe zadłużenie z tyt. czynszu.
- 5) zawiadamiania Burmistrza o lokalach mieszkalnych, użytkowych, zwolnionych w wyniku rozwiązania umowy z najemcą.
- 6) dozoru zwolnionych lokali.
- 7) prowadzenia dla każdego lokalu mieszkalnego , użytkowego pełnej dokumentacji i korespondencji związanej z najmem.
- 8) zawieranie w imieniu Gminy umów na dostawę mediów.
- 9) prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego oraz wymaganej przepisami Prawa Budowlanego dokumentacji technicznej obiektów.
- 10) opłacania podatku od nieruchomości.

- 11) zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów budynku, a także urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne.
  - 12) przeprowadzenie niezbędnych remontów.
- Sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:
- 1) zapewnieniu najemcom lokali warunków mieszkaniowych zgodnych z obowiązującym prawem;
  - 2) utrzymaniu w należytym stanie technicznym nieruchomości;
  - 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie czynszu, i innych opłat związanych z najmem lokali;
  - 4) zapewnieniu bieżących napraw i konserwacji lokali i budynków według potrzeb, w zakresie odpowiadającym obowiązkowi wynajmującego w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego.
  - 5) W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork.

## Rozdział VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. W przypadku zaistnienia takiej konieczności Rada Miejska może przeznaczyć na finansowanie gospodarki mieszkaniowej dodatkowe środki budżetu Gminy.

## Rozdział VIII

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z współwłaścicieli.**

Tabela nr 5. Wysokość wydatków w latach 2023-2027.

	2023 (zł)	2024 (zł)	2025 (zł)	2026 (zł)	2027 (zł)
koszty bieżącej eksploatacji	90.000,00	95.000,00	100.000,00	105.000,00	110.000,00
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	89.750,00	93.100,00	96.500,00	98.900,00	102.000,00
planowane wydatki ogółem:	479.750,00	508.100,00	536.500,00	563.900,00	592.000,00

Źródło: wg przeprowadzonej analizy dane Zakładu Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.

## Rozdział IX

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Podjęcie działań zmierzających do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:
  - 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych;
  - 2) poprawa standardu lokali mieszkalnych;
  - 3) popieranie zamian lokali pomiędzy lokatorami ze względu na trudności w utrzymaniu wynajmowanych lokali mieszkalnych;

- 4) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 5) optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 6) rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 7) systematycznego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów;
- 8) wyłączenia z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia;
- 9) koordynowania zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale socjalne lub wykonania remontu i podwyższenia standardu;
- 10) przeznaczenia części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych na zamianę dla rodzin wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania;
- 11) stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 12) wspierania najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, celem podniesienia standardu technicznego lokalu;
- 13) likwidacji barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- 14) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.
- 15) stosowanie dopłat do wymiany nieekologicznych źródeł ciepła w budynkach mieszkalnych Gminy, tj. starych kotłów węglowych, na kotły najnowszej klasy na paliwo stałe bądź ogrzewanie elektryczne;
- 16) podłączenie do sieci gazowej budynków, których stan techniczny jest co najmniej dobry i które znajdują się na obszarze objętym taką możliwością;
- 17) podnoszenie świadomości najemców o konieczności ochrony jakości powietrza i niespalania w piecach odpadów bytowych oraz stosowanie wysokiej jakości paliwa;
- 18) optymalizacji struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- 19) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne;
- 20) utworzenia i rozwijania zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym gminy w celu umożliwienia bieżącego analizowania oraz monitorowania prawidłowości funkcjonowania systemu zarządzania zasobem.
- 21) Pożądanym kierunkiem zmian jest sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdzie Gmina ma mniejszościowy udział, a zwłaszcza w sytuacjach, gdy jest to ostatni lokal w danym budynku wspólnoty mieszkaniowej.

## **Rozdział X.**

### **Działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości**

1. W okresie obowiązywania programu Gmina Więcbork będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 2) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
- 3) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych.
- 4) wyłączenia z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia;
- 5) likwidacji barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- 6) zaktywizowanie procesu zamiany lokali pomiędzy najemcami w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.