

**UCHWAŁA NR XXXIV/341/2021
RADY GMINY INOWROCŁAW**

z dnia 23 września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Inowrocław 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.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowrocław na lata 2021 – 2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowrocław.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Inowrocław



Krzysztof Koltuński

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11, poz. 1243.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Inowrocław w latach 2021 – 2025**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Inowrocław obejmuje lokale stanowiące własność gminy, który na dzień 31 grudnia 2020 r. składa się z 22 budynków, w których znajduje się 95 lokali mieszkalnych oraz lokali z przeznaczeniem na najem socjalny, w tym 1 budynek wspólnoty mieszkaniowej.

Tabela Nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na poszczególne lata:

Lp.	Opis własności	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Inowrocław, w tym:	21	21	21	21	21
	- ilość lokali na najem socjalny	17	17	17	17	17
	- ilość lokali mieszkalnych	67	67	67	67	67
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Inowrocław, w tym:	1	1	1	1	1
	- ilość lokali na najem socjalny	-	-	-	-	-
	- ilość lokali mieszkalnych	1	1	1	1	1
3.	Mieszkania w budynkach szkolnych	11	11	11	11	11
	- ilość lokali na najem socjalny	-	-	-	-	-
	- ilość lokali mieszkalnych	11	11	11	11	11

Tabela Nr 2. Stan techniczny budynków:

Zasób	Stan techniczny budynków	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki z lokalami mieszkalnymi stanowiące w całości własność gminy Inowrocław	dobry	10	11	11	11	11
	średni	6	5	5	5	5
	zły	-	-	-	-	-
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Inowrocław	dobry	1	1	1	1	1
	średni	-	-	-	-	-
	zły	-	-	-	-	-
Mieszkania w budynkach szkolnych	dobry	4	4	4	4	4
	średni	1	1	1	1	1
	zły	-	-	-	-	-

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata****§ 2. Analiza potrzeb remontowych.**

1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przyszłości prac remontowych.

2. Jako priorytetowe, uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego nieruchomości budynkowych.

3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

Tabela Nr 3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali:

Rok	Miejscowość	Nr budynku	Zakres planowanych robót w poszczególnych latach
2021	CIEŚLIN	13	Remont dachu
2021	BALCZEWO	14	Remont dachu
2022	KOMASZYCE	13	Remont klatki schodowej
2022	LATKOWO	14	Wymiana pokrycia dachowego
2023	JAKSICE, UL. DWORCOWA PAŁAC	10	Remont klatki schodowej
2023	KŁOPOT	31	Wykonanie nowej elewacji
2024	KRUSZA ZAMKOWA	29	Remont klatki schodowej
2024	KRUSZA PODLOTOWA	31	Naprawa dachu wraz z wykonaniem nowej elewacji
2025	PLAWIN	17	Remont klatki schodowej
2025	PLAWIN	17	Wykonanie nowej elewacji
2026	SŁOŃSKO	29	Remont klatki schodowej
2026	BALCZEWO	14	Wykonanie nowej elewacji

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wniosek najemcy, uzależnione to będzie od stopnia zainteresowania najemców, z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy Inowrocław.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale z przeznaczeniem na najem socjalny.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Inowrocław.

3. Ustalony czynsz składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową.

4. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu są lokalizacja budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje takie jak instalacja doprowadzająca wodę, instalacja centralnego ogrzewania.

5. Warunkiem obniżającym czynsz może być znaczne pogorszenie stanu budynku.

6. Dłużnikom posiadającym zaległości czynszowe umożliwia się spłatę należności w formie rzeczowej. Nadzór nad realizacją spłaty należności w formie rzeczowej będzie sprawował administrator zasobu gminnego.

Rozdział 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

§ 5. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Inowrocław z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025 będą:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;

2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;

3) środki własne z budżetu Gminy.

§ 7. Nie przewiduje się zmian źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 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 wydatki inwestycyjne

§ 8. Wydatki na pokrycie kosztów obejmują w szczególności:

Rodzaj kosztów	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej Eksploatacji	250.000 zł	250.000 zł	250.000 zł	250.000 zł	250.000 zł	250.000 zł
Koszty remontów oraz koszty modernizacji	300.000 zł	150.000 zł	300.000 zł	400.000 zł	400.000 zł	400.000 zł
Koszty inwestycyjne	120.000 zł	300.000 zł	250.000 zł	400.000 zł	400.000 zł	300.000 zł
Koszty utrzymania budynku w miejscowości Batkowo 7	2.600 zł	2.600 zł	2.600 zł	2.600 zł	2.600 zł	2.600 zł
Ogółem	672.600 zł	702.600 zł	802.600 zł	1.052.600 zł	1.052.600 zł	952.600 zł

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą w miarę zaistnienia okoliczności powodujących możliwość ich podjęcia (m in. opuszczenie lokalu przez najemcę, zbyt duża powierzchnia lokalu w stosunku do ilości osób zamieszkujących)

2. Do działań tych należą:

- 1) zamiana lokali między najemcami;
- 2) przeniesienie najemcy wraz z rodziną do innego lokalu;
- 3) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 4) dążenie do prowadzenia remontów w takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.

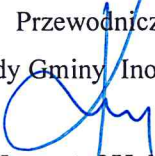
Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, planowaną sprzedaż lokali, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej.

Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy, wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej, mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowrocław.

Program reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowrocław na lata 2021 - 2025.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie uchwały.

Przewodniczący
Rady Gminy Inowrocław

Krzysztof Kołtuński

