

**Projekt**

z dnia 16 listopada 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXXVI/.../2021  
RADY GMINY SOŚNO**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Sośno na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno na lata 2021–2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sośno.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVII/183/13 Rady Gminy Sośno z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosno na lata 2013-2018 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2013 r. poz. 1760).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko–Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno  
na lata 2021–2026****Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno na lata 2021–2026, zwany dalej „programem”, określa kierunki działania Gminy Sośno w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sośno, zwany dalej „mieszkaniowym zasobem gminy”, obejmuje lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Sośno, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się również lokale pozostające w posiadaniu Gminy Sośno. Dotyczy to lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym. Z dniem przekazania właścicielowi takiej nieruchomości znajdujące się w danym obiekcie lokale mieszkalne przestają być zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy.

**Rozdział 2.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 31 października 2021 r. składa się z 8 budynków, w których znajduje się 10 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali socjalnych.

2. Zestawienie budynków i lokali, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela nr 1.

§ 4. Ze względu na brak lokali socjalnych oraz środków finansowych na realizację inwestycji, zakłada się, że w latach 2021–2026 mieszkaniowy zasób gminy ulegnie nieznacznym zmianom.

**Tabela nr 1**

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali mieszkalnych	W tym lokale komunalne	W tym lokale socjalne	W tym lokale własnościowe
1.	Tuszkowo nr 1	6	4	2	2
2.	Wąwelno ul. Długa 1	3	3	2	0
3.	Wąwelno ul. Szkolna 1	2	2	0	0
4.	Wąwelno ul. Koronowska 1 (posiadanie)	1	1	0	0
5.	Przepalkowo nr 7	2	2	0	0
6.	Rogalin nr 40	3	1	0	2
7.	Tuszkowo 7 m 3 (lokal)	1	1	1	0
8.	Mierucin nr 32	2	1	0	1
	<b>Razem</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

### Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania właściwego stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku oraz znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem;
- 4) racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej oraz wody.

2. Wyposażenie techniczne oraz podstawowe dane dotyczące lokali mieszkalnych zawiera tabela nr 2.

**Tabela nr 2**

Lp.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość izb	Wyposażenie techniczne – instalacje					
					elektr.	wodoc.	kanaliz.	c.o	piece	szambo
1.	Tuszkowo nr 1	4	53,30	4	+	+	+	+	-	+
		5	31,0	2	+	+	+	-	+	+
		6	51,4	3	+	+	+	+	-	+
		7	59,60	4	+	+	+	+	-	+
2.	Wąwelnio ul. Długa 1	1	38,3	2	+	+	+	-	+	-
		2	42,46	2	+	+	+	-	+	-
		3	51,18	3	+	+	+	-	+	-
3.	Wąwelnio ul. Szkolna 1	1	68,95	3	+	+	+	+ węzeł	-	-
		2	65,67	4	+	+	+	+	-	-
4.	Wąwelnio ul. Koronowska 1 (posiadanie)		41,35	3	+	+	+	+	-	+
5.	Przepalkowo nr 7	1	27,22	2	+	+	+	+ węzeł	-	+
		3	42,21	3	+	+	+	+	-	+
6.	Rogalin nr 40	2	77,96	3	+	+	+	-	+	+
7.	Tuszkowo 7 m 3	3	50,60	3	+	+	+	-	+	+
8.	Mierucin nr 32		52,00	2	+	+	+	+	-	+

„+” TAK „-” NIE

§ 6. 1. Przy planowaniu remontów i modernizacji budynków oraz lokali komunalnych wykorzystywane zostaną wyniki przeglądów okresowych budynków, przeprowadzanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy, w latach 2021 – 2026, określa zestawienie w tabeli nr 3.

**Tabela nr 3**

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Analiza potrzeb</b>
1.	Tuszkowo nr 1	- wymiana pieca w każdym lokalu na zgodny z obowiązująca normą, - malowanie klatki schodowej (działanie ze współwłaścicielami) - wymiana daszku nad wejściem (działanie ze współwłaścicielami)
2.	Wąwelnio ul. Długa 1	- wymiana pieca w każdym lokalu na zgodny z obowiązująca normą i wykonanie centralnego ogrzewania, - wymiana okien - wykonanie w lokalach ubikacji lub postawienie nowych zewnętrznych ubikacji - umocnienie ściany szczytowej - termomodernizacja i otynkowanie budynku - wymiana części dachu pokrytej azbestem i położenie nowej papy na całym dachu
3.	Wąwelnio ul. Szkolna 1	- wymiana okien na klatce schodowej
4.	Wąwelnio ul. Koronowska 1 (posiadanie)	- wymiana pieca na zgodny z obowiązująca normą
5.	Przepalkowo nr 7	- wykonanie remontu schodów wejściowych (działanie ze współwłaścicielami) - malowanie klatki schodowej (działanie ze współwłaścicielami) - wymiana pieca w jednym lokalu na zgodny z obowiązująca normą,
6.	Rogalin nr 40	- wykonanie odrębnego zbiornika na nieczystości ciekłe - wykonanie odrębnego wejścia na strych (działanie ze współwłaścicielami) - wymiana ścianki działowej w łazience - wymiana pieca na zgodny z obowiązująca norma i wykonanie centralnego ogrzewania,
7.	Tuszkowo 7 m 3	- wymiana pieca na zgodny z obowiązująca normą i wykonanie centralnego ogrzewania,
8.	Mierucin nr 32	- wymiana pieca na zgodny z obowiązująca normą

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 7. 1. Przewiduje się kontynuację sprzedaży przez Gminę lokali mieszkalnych, z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach szkolnych tj. w Wąwelnio ul. Szkolna 1 i w Przepalkowie nr 7, dotychczasowym najemcom na dogodnych warunkach – zgodnie z zapisami uchwały o zasadach sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Sośno.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasoby gminy będzie prowadzona z urzędu, lub na wniosek najemcy, po spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

3. W latach obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż na rzecz najemców mieszkań w miarę zapotrzebowania.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale zamienne;
- 3) za lokale socjalne.

§ 9.1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za energię cieplną i elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu oraz odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 10. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne i zamienne następująco:

#### % obniżenia stawki

1) lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie	5%
2) lokal bez centralnego ogrzewania	10%
3) lokal bez łazienki albo bez wspólnej używalności łazienki	10%
4) lokal bez gazu przewodowego	5%
5) lokal bez wc	10%
6) lokal bez instalacji wodnej	15%
7) lokal bez instalacji kanalizacyjnej	10%
8) lokal w suterenie lub na poddaszu	10%
9) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny albo mieszkanie, w którym ze względu na zły stan techniczny podstemplowano stropy	20 %
10) lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki	10%
11) lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego	10%
12) lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej)	10%

§ 11. Ustala się odrębnie odpłatność za:

- 1) najem pomieszczeń dodatkowych tj. garaży;
- 2) dostarczaną do mieszkań energię cieplną.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

3. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§ 13. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek wskazany przez wynajmującego.

### 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**

§ 14. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Sośno.

2. Przy wykonaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali;
- 2) przydział i wynajmowanie lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych przez Radę Gminy w odrębnej uchwale.

§ 15. Wójt Gminy Sośno, gospodarując mieszkaniowym zasobem gminy, określa w umowie najmu, w sposób precyzyjny i jednoznaczny, obowiązki właściciela i najemcy lokalu.

§ 16. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą);
- 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy;
- 3) w przypadkach, gdy wszelkie działania zawiodą, niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 4) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach**

§ 17. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Dodatkowym źródłem mogą być środki zabezpieczone w budżecie Gminy Sośno.

§ 18. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów przeznaczonych na ten cel.

#### **Rozdział 8.**

##### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 19. 1. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy, podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy;
- 2) wprowadzanie zorganizowanego budownictwa np. poprzez Towarzystwo Budownictwa Społecznego;
- 3) wykupu przez Gminę lokali zajmowanych przez osoby z wyrokiem eksmisji, dla których nie ma możliwości przydziału lokalu socjalnego.

2. Mieszkaniowy zasób gminy może zwiększać się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu nieruchomości zabudowanych zlokalizowanych na terenie gminy od przedsiębiorstw, agencji lub innych instytucji.

3. W miarę możliwości podejmowane będą przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych.

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie mieszkalnictwa i odpowiednim gospodarowaniem zasobami. Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sośno w latach 2021-2026, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w decyzjach dotyczących: wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, polityki czynszowej, sprzedaży, finansowania i zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.