

Projekt

z dnia 24 listopada 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR L/.../2022
RADY GMINY SOŚNO**

z dnia 5 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Sośno na lata 2022–2027**

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 2022 r. poz. 559) 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno na lata 2022–2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sośno.

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno
na lata 2022 – 2027**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno na lata 2022–2027, 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, socjalne i pomieszczenia tymczasowe 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 nieregulowanym 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 2022 r. składa się z 10 budynków, w których znajduje się 26 lokali mieszkalnych w tym 3 lokale socjalne i 2 pomieszczenia tymczasowe.

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

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali mieszkalnych	W tym lokale komunalne	W tym lokale socjalne	W tym pomieszczenia tymczasowe	W tym lokale innych osób
1.	Tuszkowo nr 1	6	4	1	1	2
2.	Wąwelno ul. Długa 1	3	3	1	1	0
3.	Wąwelno ul. Szkolna 1	2	2	0	0	0
4.	Wąwelno ul. Koronowska 1 (posiadanie)	1	1	0	0	0
5.	Przepalkowo nr 7	2	2	0	0	0
6.	Rogalin nr 40	3	1	0	0	2
7.	Tuszkowo nr 7	4	1	1	0	3
8.	Mierucin nr 32	2	1	0	0	1
9.	Wąwelno ul. Mrotecka 2	9	9	0	0	0
10	Wąwelno ul. Mrotecka 4	2	2	0	0	0
	Razem	34	26	3	2	8

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sośno oraz stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

Tabela nr 2

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Sośno		
Zasób mieszkaniowy – lokale mieszkalne	Ilość w sztukach	Powierzchnia (m²)
Lokale mieszkalne	21	946,07
Lokale mieszkalne – najem socjalny	3	119,90
Pomieszczenia tymczasowe	2	102,06
SUMA	26	1.168,03

Tabela nr 3

Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Sośno						
		Rodzaj lokalu	Nr lokalu	Pow. w m²	Ilość izb	Stan techniczny
1.	Tuszkowo nr 1	mieszkalny	4	53,30	4	bardzo dobry
		mieszkalny -najem socjalny	5	31,00	2	dobry
		mieszkalny	6	51,40	3	bardzo dobry
		mieszkalny -najem pomieszczenie tymczasowe	7	59,60	4	dobry
2.	Wąwelnio ul. Długa 1	mieszkalny -najem socjalny	1	38,30	2	dostateczny
		mieszkalny - najem pomieszczenie tymczasowe	2	42,46	2	dostateczny
		mieszkalny	3	51,18	3	dobry
3.	Wąwelnio ul. Szkolna 1	mieszkalny	1	68,95	3	bardzo dobry
		mieszkalny	2	65,67	4	bardzo dobry
4.	Wąwelnio ul. Koronowska 1 (posiadanie)	mieszkalny		41,35	3	dobry
5.	Przepalkowo nr 7	mieszkalny	1	27,22	2	bardzo dobry
		mieszkalny	3	42,21	3	bardzo dobry
6.	Rogalin nr 40	mieszkalny	2	77,96	3	dobry
7.	Tuszkowo 7	mieszkalny -najem socjalny	3	50,60	3	dobry
8.	Mierucin nr 32	mieszkalny	2	52,00	2	bardzo dobry
9.	Wąwelnio ul. Mrotecka 4	mieszkalny	1	42,50	4	dobry
		mieszkalny	2	39,93	4	dobry
10.	Wąwelnio ul. Mrotecka 2	mieszkalny	1	52,50	6	dobry
		mieszkalny (pusty)	2	42,40	3	dostateczny (kuchnia osobne wejście, wspólna łazienka i wc)
		mieszkalny	3	36,20	3	dobry (wspólna łazienka i wc)
		mieszkalny (pusty)	3a	18,40	2	dostateczny (wspólna łazienka i wc)
		mieszkalny	4	38,20	5	dobry

	mieszkalny	5	52,10	6	bardzo dobry
	mieszkalny	6	41,10	4	dostateczny (kuchnia i łazienka osobne wejście)
	mieszkalny	7	32,50	3	dostateczny (łazienka osobne wejście)
	mieszkalny (pusty)	8	19,00	2	dostateczny

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania i eksploatacji przez lokatorów.

5. Stan techniczny lokali określa się według kryteriów:

a) stan bardzo dobry – lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Lokal nie wymaga remontu,

b) stan dobry – lokal utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji,

c) stan dostateczny – w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont,

d) stan zły – w lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.

6. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sośno przedstawia tabela nr 4 (stan na 31 grudnia każdego roku):

Tabela nr 4

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sośno (stan na 31 grudnia każdego roku)						
Zasób mieszkaniowy	Rok					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale mieszkalne	21	19	17	15	16	14
Lokale mieszkalne – najem socjalny	3	3	3	3	3	3
Pomieszczenia tymczasowe	2	2	2	2	2	2
Ogółem	26	24	22	20	21	19

7. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego w 2026 roku, poprzez adaptację budynku niemieszkalnego o 3 lokale mieszkalne.

Nie planuje się budowy nowych mieszkalnych budynków komunalnych.

8. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sośno w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr 5

Prognoza stanu technicznego lokali							
Zasób mieszkaniowy	stan techniczny	Rok					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale mieszkalne	bardzo dobry	8	8	7	7	10	10
	dobry	8	6	5	4	3	3
	dostateczny	5	5	5	4	3	1
	zły	0	0	0	0	0	0
Lokale	bardzo dobry	0	0	0	0	0	0

mieszkalne najem socjalny	dobry	2	2	3	3	3	3
	dostateczny	1	1	0	0	0	0
	zły	0	0	0	0	0	0
Pomieszczenia tymczasowe	bardzo dobry	0	0	0	0	0	0
	dobry	1	1	2	2	2	2
	dostateczny	1	1	0	0	0	0
	zły	0	0	0	0	0	0
Ogółem		26	24	22	20	21	19

Rozdział 3

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

§ 4. 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. Przy planowaniu remontów i modernizacji budynków oraz lokali komunalnych wykorzystywane zostaną wyniki przeglądów okresowych budynków, przeprowadzanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Zakres prac wynikać będzie z bieżącej kontroli mienia oraz wizji lokalnych, a także zakwalifikowanych do remontu zgłoszeń najemców.

§ 5. 1. Gmina Sośno w latach 2022 – 2027 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

2. Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Sośno.

3. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych						
Nazwa zadania	Rok					
	2022 [zł]	2023 [zł]	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]
Roboty remontowe	20.190	16.678	20.000	20.000	20.000	20.000
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe (awarie)	9.233	9.800	10.000	10.000	10.000	10.000
Razem	29.423	26.478	30.000	30.000	30.000	30.000

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Przewiduje się kontynuację sprzedaży przez Gminę lokali mieszkalnych, z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach szkolnych tj. w Wąwelnie ul. Szkolna 1 i w Przepalkowie nr 7 oraz lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, 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. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2022-2027 przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7

Rok	Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży (szt.)
2022	0
2023	2
2024	2
2025	2
2026	2
2027	2

Rozdział 5**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

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

§ 8. 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.

§ 9. 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% |

§ 10. Ustala się odrębnie odpłatność za:

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

§ 11. 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.

§ 12. 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

§ 13. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Sośno. W latach 2022-2027 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

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.

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

§ 15. 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

§ 16. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027 będą przychody z tytułu:

a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,

b) środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Sośno,

c) środków zewnętrznych, pozyskanych przez Gminę Sośno w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 8

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

§ 17. 1 Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela nr 8:

Tabela nr 8

Rok	Nazwa zadania				SUMA
	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami	Wydatki inwestycyjne	

		[zł]	wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli		
2022	47.920	29.423	0	0	77.343
2023	105.445	26.478	0	0	131.923
2024	110.000	30.000	0	200.000	340.000
2025	110.000	30.000	0	100.000	240.000
2026	110.000	30.000	0	800.000	940.000
2027	110.000	30.000	0	0	140.000

2. Wydatki inwestycyjne kształtują się następująco:

a) w roku 2024 wydatki na wymianę pieców pozaklasowych w 9 mieszkaniach oraz wykonanie instalacji centralnego ogrzewania,

b) w roku 2025 wydatki na sporządzenie dokumentacji projektowej na adaptację budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne (3 mieszkania),

c) roku 2026 wydatki na ww. adaptację.

Rozdział 9

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

§ 18. 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 oraz poprzez adaptację budynków niemieszkalnych stanowiących własność Gminy Sośno.

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 2022-2027, 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.