

**UCHWAŁA NR XXXIV/248/22
RADY MIEJSKIEJ W ŁABISZYNIE**

z dnia 15 czerwca 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn
na lata 2023-2027**

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 2022 r. poz. 172), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjąć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn na lata 2023-2027", stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łabiszyna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Teresa Paliwoda

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ŁABISZYN NA LATA 2023-2027**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 143 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5.511,37 m².

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabiszyn tworzą lokale usytuowane z budynkach stanowiących własności gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Szczegółowe informacje dotyczące budynków i lokali przedstawiają poniższe tabele:

Tabela 1. Zestawienie ogólne lokali w mieście i na wsi.

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych
Miasto	15 budynków 65 lokali mieszkalnych	14 budynków 52 lokale mieszkalne
Wieś	11 budynków 25 lokale mieszkalne	1 budynki 1 lokal mieszkalny

Tabela 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy z określeniem stanu technicznego. Stan techniczny został określony na podstawie przeprowadzonych pięcioletnich przeglądów technicznych.

Lp.	Położenie budynku	Stan ogólny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta				
1	ul. Rynkowa 3	średni	4	165,51
2	ul. Rynkowa 11	zadowolający	8	288,67
3	ul. Szubińska 5	zadowolający	9	292,87
4	ul. Poznańska 9	zadowolający	1	46,00
5	ul. Nowy Rynek 13	średni	6	171,25
6	ul. Nowy Rynek 13A	zadowolający	4	78,00
7	ul. 11 Stycznia 18	zły	3	104,21
8	ul. Parkowa 1 i 1A	zadowolający	5	277,14
9	ul. 11 Stycznia 7	średni	5	115,78
10	ul. Sienkiewicza 32	zły	2	76,00
11	ul. Sienkiewicza 42	zadowolający	2	80,30
12	ul. Sienkiewicza 44	zadowolający	3	102,00
13	ul. Sienkiewicza 46	zadowolający	3	111,76
14	ul. Plac 1000-lecia 25	zadowolający	6	219,17
15	ul. Spokojna 1	zadowolający	4	146,00
Razem			65	2274,66
Budynki na terenie wiejskim				
1	Buszkowo 10 i 10A	średni	5	220,06
2	Nowe Dąbie 56	zadowolający	2	80,69
3	Nowe Dąbie 56A	zadowolający	2	82,93
4	Nowe Dąbie 80	dobry	2	98,35
5	Lubostroń 13A	dobry	1	41,12
6	Wielki Sosnowiec 8	zły	7	204,44
7	Rzywno 12	zadowolający	1	66,15
8	Jabłowo Pałuckie 12	zadowolający	2	116,87

9	Zalachowo 14	zadowalający	2	90,96
10	Obielewo 8	dobry	1	48,7
Razem			23	1.050,27

Tabela 3. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

Lp.	Nazwa ulicy na której znajduje się budynek	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			
1	ul. Nowa 8	3	169,08
2	ul. Plac 1000-lecia 6	7	382,14
3	ul. Plac 1000-lecia 20	2	88,00
4	ul. Poznańska 11	2	60,15
5	ul. Poznańska 14	2	42,10
6	ul. Poznańska 24	4	137,43
7	ul. Nowy Rynek 20 i 20A	5	151,34
9	ul. Bydgoska 2	1	43,62
10	ul. Bydgoska 14	1	40,40
11	ul. Odrodzenia 5	7	312,60
12	ul. Odrodzenia 7	5	220,90
13	ul. Powstańców Wielkopolskich 27	6	302,10
14	ul. Szubińska 30	2	77,05
15	ul. 11 Stycznia 11 i 11 A	5	126,54
Razem		52	2.153,45
Budynki na terenie wiejskim			
1	Jeżewo 34	1	32,99
Razem		1	32,99

Tabela 4. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje

Lp.	Rodzaj instalacji	Procentowy udział
1	Elektryczna	100 %
2	Wodociągowa	100 %
3	Kanalizacyjna	97 %
4	Centralne ogrzewanie	35 %
5	Centralna ciepła woda użytkowa	13%

§ 3. 1. Budynki, którymi zarządza Gmina Łabiszyn w większości pochodzą z XIX i XX w. i część z nich jest wpisana do ewidencji zabytków, z tego też względu stan techniczny tych budynków jest różny.

2. Prognozuje się, że wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn w poszczególnych latach objętych niniejszym programem nie będzie odbiegał od postanowień § 1 i 2, z zastrzeżeniem § 6.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków oraz lokali wynikają z konieczności utrzymania ich w należytym stanie technicznym, a także zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przebywającym w budynkach.

2. Przy określeniu potrzeb remontowych uwzględniono zalecenia z okresowych 5-letnich kontroli, przeprowadzonych w 2020 roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego, jego otoczenia oraz badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń.

§ 5. Potrzeby remontowo-modernizacyjne budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają się następująco:

1) budynki nadające się do kompleksowej naprawy:

- budynek ul. Rynkowa 11 w Łabiszynie,

- budynek ul. Sienkiewicza 32 w Łabiszynie,
- budynek w Wielkim Sosnowcu 8,
- budynek ul. Spokojna 1 w Łabiszynie,
- budynek ul. 11 Stycznia 7 w Łabiszynie,
- budynek ul. 11 Stycznia 18 w Łabiszynie;

2) budynki kwalifikujące się do wymiany pokrycia dachowego:

- ul. Plac 1000-lecia 25 w Łabiszynie,
- ul. Szubińska 5 w Łabiszynie;

3) remont klatki schodowej z wymianą instalacji elektrycznej:

- ul. Szubińska 5 w Łabiszynie,
- ul. Rynkowa 3 w Łabiszynie.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899, z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miejskiej w Łabiszynie.

3. Planuje się, że sprzedaż lokali w latach 2023-2027 kształtować się będzie na poziomie 1-6 lokali rocznie, z możliwością zmiany ilości mieszkań sprzedawanych rocznie w zależności od stopnia zainteresowania.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. Wysokość stawek czynszowych powinna kształtować się na takim poziomie, aby mieszkaniowy zasób Gminy Łabiszyn mógł utrzymywać się z ich wpływów, co oznacza, że opłaty czynszowe powinny pokryć bieżące koszty administracyjne, remontowe i bieżącej naprawy.

§ 8. Rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokale mieszkalne,
- b) czynsz za lokale socjalne.

§ 9. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokali Burmistrz Łabiszyna ustala w drodze zarządzenia nie częściej niż raz w roku.

§ 10. 1. Czynsz w szczególności obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą 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, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku energii elektrycznej w części wspólnej, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Łabiszyn opłacają ich najemcy lub osoby przez nich upoważnione.

2. Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich stałego zamieszkiwania.

§ 12. 1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

- 1) lokal wyposażony w instalację wodociągową – podwyżka 15%;
- 2) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną – podwyżka 15%;
- 3) lokal wyposażony w instalację gazową – podwyżka 15%;
- 4) lokal wyposażony w.c. i łazienki – podwyżka 15%;
- 5) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyżka 15%.

2. Przez użyte w ust. 1 określenia należy rozumieć:

- 1) przez instalację wodociągową i kanalizacyjną należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz jeden punkt odpływu wewnątrz lokalu;
- 2) przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę prysznicową);
- 3) przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w obrębie budynku;
- 4) przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia, kotłownia lokalna).

3. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

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

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu na zasadach ogólnych.

3. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

4. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§ 15. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 16. 1. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach, mogą być stosowane, gdy wysokość czynszu osiągnie w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego i ogłoszonego, w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Łabiszyna po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn.

5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, wynajmujący na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

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

§ 18. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn w kolejnych latach objętych niniejszym programem zarządza Burmistrz Łabiszyna.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

4. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali i budynków;
- 5) zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład wspólnot mieszkaniowych odbywa się na zasadach określonych ustawami.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. Podstawowym źródłem utrzymywania mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn w kolejnych latach objętych niniejszym programem są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Łabiszyn;
- 3) wpływy z czynszów za dzierżawę gruntów pod garażami posadowionymi na gruntach komunalnych;
- 4) środki własne budżetowe.

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 koszty inwestycyjne

§ 20. 1. Koszty eksploatacji obejmują wydatki na utrzymanie w stanie niepogorszonym nieruchomości wspólnych (tj. utrzymanie porządku i czystości, ubezpieczenia OC, okresowych przeglądów, dostawy energii elektrycznej, konserwacji, kosztów bankowych) oraz napraw koniecznych. Zakładany wzrost kosztów eksploatacji ustalono uwzględniając zakładaną inflację, ewentualne podwyżki usług i cen wchodzących w zakres eksploatacji oraz postępującym zużyciem technicznym elementów obiektu. Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji:

Prognozowane koszty eksploatacji (w tys. zł)				
2023	2024	2025	2026	2027
140	160	180	200	220

2. Planowane wydatki na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, w tys. zł:

RODZAJ ZADANIA	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty bieżące	80	100	110	130	150
Modernizacje lokali i budynków	300	200	-	-	-
RAZEM	380	300	110	130	150

3. Planowane wydatki na koszty zarządzania i administracji, w tys. zł:

2023	2024	2025	2026	2027
300	320	340	360	380

Rozdział 8.

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

§ 21. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Łabiszyn umożliwi:

- 1) dokonywanie niezbędnych zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
- 2) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób;
- 3) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub na lokale socjalne;
- 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
- 5) planowana sprzedaż lokali.
- 4) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

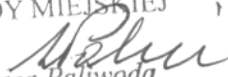
Teresa Paliwoda

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 nakłada na Radę Miejską w Łabiszynie obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Uchwała stanowi dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Teresa Paliwoda