

**UCHWAŁA NR LIV/363/24
RADY GMINY SKRWILNO**

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno na lata 2024 – 2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Skrwilno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno na lata 2024 – 2028”, zwany dalej „Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skrwilno.

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

Przewodniczący Rady

Marlena Sztyburska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKRWILNO NA LATA 2024 – 2028

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno na lata 2024 – 2028, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skrwilno, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

ROZDZIAŁ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Skrwilno na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 603,06 m², zlokalizowanych w 2 budynkach stanowiących własność gminy.

§ 3. Gmina Skrwilno nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych, a także nie planuje powstania zasobu mieszkań socjalnych.

§ 4. W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy, w tym budowy nowych mieszkań.

§ 5. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego przewidywaną w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr. 1

lp.	Adres Budynku	Stan na 31.12.2023 r.		Ilość lokali stanowiąca mieszkaniowy zasób gminy przewidywana w poszczególnych latach									
				2024		2025		2026		2027		2028	
		Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny
1	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	9	0	9	0	9	0	9	0	9	0	9	0
2	Przywitowo 23, 87-510 Skrwilno	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0

§ 6. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przewidywaną w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr. 2

Nr lokalu	Adres	Powierz. użytkowa lokalu mieszkal. w m ²	Stan techniczny					Wyposażenie
			2024	2025	2026	2027	2028	
136/1	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	33,90 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
136/2	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	50,98 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
136/3	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	66,46 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
136/4	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	36,15 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
136/5	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	67,25 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
136/6	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	57,49 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
136/7	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	66,57 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
136/8	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	33,67 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
136/9	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	65,20 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. Brak ciepłej wody użytkowej.
23/1	Przywitowo 23, 87-510 Skrwilno	43,14 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	Zadow alający	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne
23/2	Przywitowo 23, 87-510 Skrwilno	45,79 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne
23/3	Przywitowo 23, 87-510 Skrwilno	36,46 m ²	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	zadawa lający	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne

§ 7. Z uwagi na brak lokali socjalnych, w latach 2024-2028 nie przewiduje się prognozy dotyczącej stanu technicznego lokali socjalnych.

§ 8. Ogólnie stan techniczny budynków z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów jest zadowalający.

ROZDZIAŁ 3.

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

§ 9. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, przeglądy przewodów kominowych, modernizacje instalacji technicznych, a także inne działania zmierzające do utrzymania budynków w stanie zapewniającym ich właściwe funkcjonowanie oraz zapewnienie aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

§ 10. Ogólny stan techniczny budynków i lokali określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

§ 11. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 3 i 4.

Tabela nr. 3

lp.	Adres Budynku	Plan remontów w kolejnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	malowanie klatki schodowej	wymiana drzwi wejściowych do budynku	Wymiana parapetów zewnętrznych	wymiana oświetlenia na klatce schodowej	wymiana balustrad przy schodach wewnętrznych
2	Przywitowo23, 87-510 Skrwilno	wymiana drzwi wejściowych do budynku	Malowanie klatki schodowej	Wymiana parapetów zewnętrznych	wymiana oświetlenia na klatce schodowej	remont kominów

Tabela nr. 4

lp.	Adres Budynku	Plan prac modernizacyjnych w kolejnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja
2	Przywitowo 23, 87-510 Skrwilno	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja

ROZDZIAŁ 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 12. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Skrwilno w latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr. 5

rok					
	2024	2025	2026	2027	2028
Planowana sprzedaż lokali	0	0	0	0	0

§ 13. Gmina Skrwilno nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14. Polityka czynszowa Gminy Skrwilno powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać bieżące utrzymanie, a także zapewnić środki na remonty.

§ 15. Stawkę bazową za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Skrwilno z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 16. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) Położenie budynku:
 - budynki zlokalizowane w odległości powyżej 5 km od miejscowości Skrwilno – 10 %
- 2) Położenie lokalu w budynku:
 - lokale położone na poddaszu -10 %
- 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - ciemna kuchnia – 5 %
 - brak instalacji centralnego ogrzewania – 10 %
 - brak ciepłej wody użytkowej – 10%

§ 17. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 2) Położenie budynku:
 - budynki zlokalizowane w odległości poniżej 5 km od miejscowości Skrwilno + 10 %
- 2) Położenie lokalu w budynku:
 - lokale położone na pierwszym piętrze +10 %
- 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - instalacja centralnego ogrzewania + 10 %
 - instalacja ciepłej wody użytkowej +10 %

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

§ 18. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Skrwilno. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 19. Zarządzanie lokalami i budynkami zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zdatości do użytkowania na cele mieszkaniowe, a tym samym utrzymanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji i ich elementów konstrukcyjnych.

ROZDZIAŁ 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 21. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą dochody z czynszów najmu za lokale mieszkalne, a także środki z budżetu gminy.

§ 22. Wpływy z czynszu przeznaczone będą na pokrycie kosztów eksploatacji oraz przeprowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Skrwilno.

ROZDZIAŁ 8.

Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 23. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr. 6

lp.	rok	podział wydatków		
		koszt bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	koszt remontów i modernizacji (w tys. zł)	wydatki inwestycyjne (w tys. zł)
1	2024	179,0	5.0	0.0
2	2025	185,0	10.0	0.0
3	2026	190.0	15.0	0.0
4	2027	195.0	20.0	0.0
5	2028	200.0	25.0	0.0

ROZDZIAŁ 9.

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

§ 24. Przedstawione zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno uwzględniając aktualne oraz przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

§ 25. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) windykacji i obniżenia zaległości czynszowych;
- 2) zabezpieczenia corocznie środków w budżecie gminy na remonty lokali i budynków;
- 3) obniżenia kosztów eksploatacji.

§ 26. W latach 2024-2028 nie przewiduje się kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas trwania remontu.

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno na lata 2024- 2028 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725.)

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W świetle powyższego podjęcie przedkładanej uchwały znajduje pełne uzasadnienie.

Przewodniczący Rady

Marlena Sztyburska