

**UCHWAŁA NR LV/371/24  
RADY GMINY SKRWILNO**

z dnia 19 kwietnia 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”, 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 marca 2024 roku wynosiła 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 603,06 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych w 2 budynkach stanowiących własność gminy.

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

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

Tabela nr 1

l.p	Adres Budynku	Stan na 31.03.2024r.	Ilość lokali stanowiąca mieszkaniowy zasób gminy przewidywana w poszczególnych latach				
			2024	2025	2026	2027	2028
1	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	9	9	9	9	9	9
2	Przywito wo 23, 87-510 Skrwilno	3	3	3	3	3	3

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

Tabela nr 2

Nr lokalu	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w m <sup>2</sup>	Stan techniczny					Wyposażenie
			2024	2025	2026	2027	2028	
136/1	Okalewo 136,87-510 Skrwilno	33,90 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
136/2	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	50,98 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
136/3	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	66,46 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
136/4	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	36,15 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
136/5	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	67,25 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
136/6	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	57,49 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
136/7	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	66,57 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
136/8	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	33,67 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
136/9	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	65,20 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, co. brak ciepłej wody użytkowej.
23/1	Przywito wo 23, 87-510 Skrwilno	43,14 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne
23/2	Przywito wo 23, 87-510 Skrwilno	45,79 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne
23/3	Przywito wo 23, 87-510 Skrwilno	36,46 m <sup>2</sup>	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne

§ 6. 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**

§ 7. 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.

§ 8. 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 1994 r. Prawo budowlane.

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

Tabela nr 3. Plan remontów w kolejnych latach

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 modernizacji 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**

§ 10. 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
<b>Planowana sprzedaż lokali</b>	0	0	0	0	0

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

## ROZDZIAŁ 5.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. 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.

§ 13. Stawkę bazową za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Skrwilno z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

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

- 1) położenie budynku:
  - a) budynki zlokalizowane w odległości powyżej 5 km od miejscowości Skrwilno - obniżka 10%;
- 2) położenie lokalu w budynku:
  - a) lokale położone na poddaszu - obniżka 10 %;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
  - a) ciemna kuchnia - obniżka 5 %,
  - b) brak instalacji centralnego ogrzewania - obniżka 10 %,
  - c) brak instalacji ciepłej wody użytkowej - obniżka 10%.

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

- 1) położenie budynku:
  - a) budynki zlokalizowane w odległości poniżej 5 km od miejscowości Skrwilno -podwyżka 10%;
- 2) położenie lokalu w budynku:
  - a) lokale położone na pierwszym piętrze - podwyżka 10 %;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
  - a) instalacja centralnego ogrzewania - podwyżka 10 %,
  - b) instalacja ciepłej wody użytkowej - podwyżka 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

§ 16. 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.

§ 17. 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 zdadności 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

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

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

#### ROZDZIAŁ 8.

**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. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

lp.	rok	podział kosztów				
		koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	koszty remontów (w tys. zł)	koszty modernizacji (w tys. zł)	koszty inwestycyjne (w tys. zł)	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tys. zł)
1	2024	179	5	0	0	0
2	2025	185	10	0	0	0
3	2026	190	15	0	0	0
4	2027	195	20	0	0	0
5	2028	200	25	0	0	0

#### ROZDZIAŁ 9.

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

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

§ 22. 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.

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

§ 24. W latach 2024-2028 nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Skrwilno.

## **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**