

Załącznik
do Uchwały Nr XLIII/312/22
Rady Gminy Włocławek
z dnia 11 lutego 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MINY WŁOCLAWEK
NA LATA 2022 - 2027**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włocławek w perspektywie najbliższych sześciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego Gminy Włocławek w latach 2022 – 2027**

§ 1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włocławek, zwanym w treści uchwały „mieszkaniowym zasobem gminy” wchodzi 24 lokale mieszkalne. W swoim mieszkaniowym zasobie gminy, Gmina Włocławek nie posiada wyodrębnionych lokali dla najmu socjalnego

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego kształtuje się następująco :

TABELA nr 1

L.p.	Budynki komunalne stanowiące własność gminy	Liczba budynków/ Liczba lokali	Numer lokalu i pow.		Łączna pow. użytkowa lokali w m ²
1.	Kruszynek 45	1/7	1	47,00 m ²	322,00 m ²
			4	47,00 m ²	
			6	44,00 m ²	
			7	47,00 m ²	
			11	43,00 m ²	

			12	47,00 m ²	
			16	47,00 m ²	
2.	Kruszynek 44 „Pałac”	1/1	1	38,00 m ²	38,00 m ²
3.	Kruszynek „Czworak” 45 A	1/4	1	26,00 m ²	104,50 m ²
			3	29,50 m ²	
			5	21,00 m ²	
			8	28,00 m ²	
4.	Kruszynek „Czworak” 45B	1/1	1	37,42 m ²	37,42 m ²
5.	Smólnik 16	1/3	1	30,00 m ²	131,37 m ²
			3	52,37 m ²	
			4	49,00 m ²	
6.	Ośrodek Zdrowia Kruszyn ul. Szkolna 14	1/7	1	49,34 m ²	366,20 m ²
			2	62,40 m ²	
			3	60,19 m ²	
			4	32,60 m ²	
			5	45,47 m ²	
			6	44,20 m ²	
			7	72,00 m ²	
7.	Kruszyn-ul. Kazimierza Wielkiego 120	1/1	1	27,00 m ²	27,00 m ²

3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej. W mieszkaniowy zasób gminy wchodzi również budynki zabytkowe.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkaniowego w instalację kanalizacyjną. Celem gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków.
5. W mieszkaniowym zasobie gminy na dzień podjęcia niniejszej uchwały 1 (jeden) lokal mieszkalny wynajmowanych jest w oparciu o umowę najmu socjalnego lokalu, którego powierzchnia użytkowa wynosi 37,42m².
6. Stan techniczny budynków przedstawia się następująco :
 - 1) Kruszynek 45 – stan budynku dobry, wymaga napraw i konserwacji bieżących,
 - 2) Kruszynek 44 „Pałac” – stan budynku średni, wymaga napraw i konserwacji bieżących,
 - 3) Kruszynek „Czworak” - stan budynku zły, nie odpowiada żadnym normom budowlanym,
 - 4) Smólnik 16 - stan budynku dobry, wymaga jedynie napraw wynikłych z użytkowania,
 - 5) Ośrodek Zdrowia Kruszyn ul. Szkolna 14 – stan budynku dobry, wymaga bieżącej konserwacji,
 - 6) Kruszyn, ul. Kazimierza Wielkiego 120 – budynek do rozbiórki.
7. Gmina Włocławek planuje budowę nowych 30 mieszkań w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224).

Rozdział II

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

§ 2.1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy ocenić należy jako ogólnie dobry. W okresie obowiązywania niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włocławek, Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali. Konieczność wykonywania niektórych remontów czy prac modernizacyjnych, wynikać będzie ze zdarzeń losowych lub

wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku czy też zgłoszonych potrzeb mieszkańców.

2. W latach 2022-2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem utrzymania składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.
3. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Włocławek w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
4. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności prowadzenie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).
5. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt, po zapoznaniu się ze:
 - 1) zgłoszeniami od lokatorów,
 - 2) zaleceniami wynikającymi z protokołów przeglądów rocznych i pięcioletnich wynikających z przepisów prawa budowlanego,
 - 3) zgłoszeniami od pracownika na stanowisku ds. gospodarki mieszkaniowej i komunalnej.
6. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia,
 - 2) zapewnienia użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 3) podnoszenia standardu zamieszkania Najemców.
7. Szczegółowy plan remontów oraz modernizacji budynków zasobu będzie określany, co rocznie przez Wójta w planie budżetu Gminy, z uwzględnieniem możliwych do przeznaczenia środków finansowych na ten cel.
8. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być również wykonane przez lokatorów. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 – 2027

§ 3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona na wniosek najemcy.

2. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz na podstawie odpowiednich uchwał Rady Gminy Włocławek.
3. Cenę sprzedaży lokali mieszkaniowych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Lokale mogą być sprzedawane najemcom po zastosowaniu bonifikaty, o której mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami, ustalonej odrębną uchwałą

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy właściciel ustala stawki czynszu z 1m² po wierzchni użytkowej lokali na zasadach określonych w art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych. Stawką bazową czynszu w lokalu mieszkalnym ustala się w wysokości nie przekraczającej 3% wartości odtwarzanej lokali w rozumieniu art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Na dzień podejmowania niniejszej uchwały stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 2,10 zł.
4. Czynniki obniżające stawki czynszu określa tabela nr 2.

TABELA nr 2

L.p.	Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Baza %
1.	Mieszkania o współczesnym standardzie /co. i cw./ Posiadające: -balkon, pralnie, piwnice, suszarnie	

		100
2.	Wszystkie urządzenia /bez co. lub cw./ lub nie posiadające choćby jednego czynnika z pozycji 1	86
3.	Tylko z łazienką WC bez co. nie posiadające: balkonu, pralni, piwnicy, suszarni	73
4.	Tylko z WC. lub łazienką	59
5.	Tylko z wodno – kanalizacyjną /zimna woda odpływ/	45
6.	Bez wodno – kanalizacji /mieszkanie o najniższym standardzie/	31

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2027

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Włocławek.

2. Przy wykonywaniu zarządzenia przyjmuje się następujące zasady:

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

3. Zarządzanie lokatorami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszystkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem. Jest to więc realizacja celu użytkowania na cele mieszkalne, a tym samym utrzymanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji budynków i ich elementów konstrukcyjnych.

4. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających w szczególności na celu:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
5. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy będą wynikały z monitoringu, jak również z prowadzonych analiz i zmierzać będą między innymi do:
 - 1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
 - 2) zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy;
 - 3) zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych decyzji.
6. W latach 2022 – 2027 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2027

- § 6.** 1. W latach 2022-2027 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł :
- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
 - 3) sprzedaż lokali mieszkalnych ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na realizację i modernizację budynków mieszkalnych;
 - 4) inne środki budżetowe gminy w tym pozyskane dotacje lub środki zwrotne z Narodowego, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz pomoc finansowa z programów krajowych oraz środki unijne.
2. Przewiduje się zwiększenie środków finansowych w postaci czynszu. Wpływać będzie to na możliwość minimalnego poprawienia stanu budynków.

3. W stosunku do lokali zarządzanych przez Wójta wysokość wydatków na eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Rada Gminy, uwzględniając konieczne koszty eksploatacji i remontów.

Rozdział VII

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

§ 7.1. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022–2027 przedstawia się następująco:

TABELA nr 3

	WYSZCZEGÓLNIENIE			
	Koszty eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty inwestycji
2022	20 000,00 zł	20 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00
2023	20 000,00 zł	17 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00
2024	20 000,00 zł	17 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00
2025	20 000,00 zł	17 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00

2026	20 000,00 zł	17 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00
2027	20 000,00 zł	17 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00

2. Podane w tabeli kwoty są wartościami prognozowanymi. Ostateczne kwoty kosztów będą określane corocznie w planie budżetu na kolejny rok.

3. Planowane wydatki na budynki mieszkalne, których gmina Włocławek jest współwłaścicielem będą się kształtowały następująco:

- 1) koszty bieżących eksploatacji;
- 2) koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi;
- 4) wydatki inwestycyjne.

Rozdział VIII

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

§ 8. 1. Gmina w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali we własnym zakresie (w tym również remont lokali przeprowadzany przez lokatorów na ich wniosek, w ramach częściowego zwolnienia z opłat za czynsz);
- 2) podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu;
- 3) wypowiedzanie umów najmu w przypadkach przewidzianych ustawą,
- 4) prowadzenie przejrzystych zasad przydzielania lokali mieszkalnych.

2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.
3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy będą podejmowane działania mające na celu
 - 1) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym,
 - 2) planowanie corocznie w budżecie gminy środkami na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - 3) analizować sytuację w zakresie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych.