

Załącznik
do Uchwały Nr XLV/326/22
Rady Gminy Włocławek
z dnia 29 marca 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁOCŁAWEK
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 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego Gminy Włocławek na lata 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. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Włocławek w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 2.

TABELA Nr 2

L.p.	Budynki komunalne stanowiące własność gminy	Liczba lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Kruszynek 45	7	7	7	7	7	7
2.	Kruszynek 44 „Pałac”	1	1	1	1	1	1
3.	Kruszynek „Czworak” 45 A	4	4	4	4	4	4
4.	Kruszynek „Czworak” 45B	1	1	1	1	1	1
5.	Smólnik 16	3	3	3	3	3	3
6.	Ośrodek Zdrowia Kruszyn ul. Szkolna 14	7	7	7	7	7	7
7.	Kruszyn-ul. Kazimierza Wielkiego 120	1	1	0	0	0	0

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. Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2022-2027 przedstawia się następująco :

TABELA Nr 3

Prognoza stanu technicznego budynków na lata 2022-2027

	131,37 m ²		4	49,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Ośrodek Zdrowia Kruszyn ul. Szkolna 14 366,20 m ²	1/7	1	49,34	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			2	62,40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			3	60,19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			4	32,60	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			5	45,47	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			6	44,20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			7	72,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Kruszyn-ul. Kazimierza Wielkiego 120 27,00 m ²	1/1	1	27,00	zły	Budynek do rozbiórki	_____	_____	_____	_____

6. 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), w roku 2022 i 2023 –prace projektowe; w roku 2024 - 5 mieszkań; w roku 2025- 5 mieszkań; w roku 2026- 10 mieszkań; w roku 2027 – 10 mieszkań.

Rozdział 2

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

	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych
Kruszynek ' ' 45 A	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych
Smólnik 16	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych
Ośrodek Zdrowia Kruszyn ul. Szkolna 14	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych
Kruszyn – ul. Kazimierz a Wielkiego 120	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Prace rozbiórkowe				

3. W latach 2022-2027 nie przewiduje się prac modernizacyjnych.

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 4

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. Czynniki obniżające stawki czynszu:
 - 1) położenie budynku – budynki zlokalizowane w odległości powyżej 15 km od Włocławka - 3%;
 - 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu przedstawia tabela nr 6.

TABELA Nr 6

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 poz. 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

3) ogólny stan techniczny i wiek budynku – 0%

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 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 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.
4. Nie przewiduje się zmian w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

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) środki 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 Gminy Włocławek wysokość wydatków na eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Rada Gminy, uwzględniając konieczne koszty eksploatacji i remontów.

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

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

TABELA Nr 7

	WYSZCZEGÓLNIENIE			
	Koszty eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycji

			lokali i budyneków	
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

Rozdział 8

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

§ 8. 1. Gmina w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy 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 środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - 3) analizowanie sytuacji w zakresie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych.
4. W latach 2022-2027 nie przewiduje się zamiany lokali.
5. Planowaną sprzedaż lokali określa § 3 niniejszej uchwały.