



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 23 grudnia 2022 r.

Poz. 7198

UCHWAŁA NR XLVI/329/2022 RADY GMINY ROGOWO

z dnia 20 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogowo na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.²⁾) **uchwala się, co następuje:**

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogowo na lata 2023-2027.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Rogowo;
- 2) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rogowo;
- 3) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogowo na lata 2023-2027;
- 4) mieszkaniowy zasób gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Rogowo.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 23 budynków, w których znajduje się 57 lokali mieszkalnych oraz 9 lokali socjalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 2.793,54 m², natomiast lokali socjalnych 219,67 m².

Wykaz lokali mieszkalnych Gminy Rogowo z wyłączeniem lokali socjalnych:

Lp.	Lokalizacja budynku	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali mieszkalnych
-----	---------------------	-----------------------	---------------------------

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005, poz. 1079 oraz poz. 1561

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 975, poz. 1561, poz. 2456)

		w m²	
1.	Czewujewo 8	48,03	1
2.	Gałęzewo 3	203,24	4
3.	Gościeszyn 10	90,72	2
4.	Gościeszyn 11	29,19	1
5.	Gościeszyn 20	87,30	2
6.	Lubcz 22 (część szkoły)	86,10	2
7.	Lubcz 22	79,70	1
8.	Mięcierzyn 2	105,36	3
9.	Mięcierzyn 49	32,70	1
10.	Rogowo, Plac Powst. Wlkp. 30	154,18	4
11.	Rogowo, ul. Gnieźnińska 16	137,03	2
12.	Rogowo, ul. Gnieźnińska 12	165,64	4
13.	Rogowo, ul. Gnieźnińska 5	86,01	2
14.	Rogowo, ul. Gnieźnińska 2	53,73	1
15.	Rogowo, Plac Powst. Wlkp. 26A	43,49	1
16.	Rogowo, ul. Bydgoska 4	183,65	4
17.	Rogowo, ul. Kolejowa 21	178,40	4
18.	Rogowo, ul. Kolejowa 4	156,10	2
19.	Rogowo, ul. Kl. Maciaszczyka 9	484,80	9
20.	Skórki 12	45,00	1
21.	Wiewiórczyn 9	82,37	2
22.	Rogowo, ul. Kościuszki 8	260,80	4
		2.793,54	57

Wykaz lokali socjalnych Gminy Rogowo:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość lokali socjalnych
1.	Rogowo, ul. Szkolna 7A/1	37,00	1
2.	Rogowo, ul. Szkolna 7A/3	29,80	1
3.	Rogowo, ul. Szkolna 7A/4	28,70	1
4.	Rogowo, ul. Gnieźnińska 16/1	18,27	1
5.	Rogowo, ul. Gnieźnińska 16/2	22,84	1
6.	Rogowo, ul. Gnieźnińska 16/4	18,48	1
7.	Rogowo, ul. Plac Powstańców Wlkp. 30/3	21,84	1
8.	Rogowo, ul. Bydgoska 4/4	24,34	1
9.	Rogowo, ul. Bydgoska 4/6	18,40	1
		219,67	9

§ 4. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak środków finansowych na realizację nowych inwestycji oraz brak planów na sprzedaż lokali mieszkalnych, należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu najbliższych 5 lat.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach objętych programem:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba budynków ogółem:	23	23	23	23	23
- liczba lokali ogółem:	67	67	67	67	67
- liczba lokali socjalnych:	10	10	10	10	10
- liczba lokali mieszkalnych:	57	57	57	57	57

§ 5. Budynki zarządzane przez gminę to obiekty o zróżnicowanym wieku, stanie technicznym i funkcjonalnym oraz różnym standardzie. Budynki w 100% wyposażone są w instalację elektryczną i wodociągową, w zależności od położenia budynku, podłączone są do sieci kanalizacyjnej bądź lokalnie do szamba. Stosunkowo niski jest udział mieszkań wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłą wodę. Ogólny stan techniczny lokali mieszkalnych klasyfikują gminny zasób mieszkaniowy na poziomie dobrym i dostatecznym.

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

§ 6. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 7. W oparciu o analizę potrzeb i posiadane środki finansowe opracowywane będą corocznie plany remontów bieżących (zachowawczych) koniecznych do przeprowadzenia w poszczególnych budynkach i lokalach mieszkalnych wraz z zestawieniem kosztów. Decyzje w zakresie w/w remontów podejmuje Wójt Gminy.

§ 8. Biorąc pod uwagę stan techniczny, funkcjonalny i wizualny poszczególnych budynków i lokali w okresie objętym programem zakłada się przeprowadzenie następujących remontów i modernizacji:

Lokalizacja	Określenie zakresu remontu / modernizacji	Rok wykonania robót
Rogowo ul. Kolejowa 21	Remont kotłowni oraz wymiana pieca C.O. na automatyczny, pelletowy	2023
Rogowo ul. Kl. Maciaszczyka 9	Docieplenie pokrycia dachowego	2024
Rogowo ul. Kl. Maciaszczyka 9	Wykonanie nowej elewacji budynku oraz wymiana drzwi wejściowych	2025
Gałężewo 3	Wykonanie nowej elewacji oraz wymiana drzwi wejściowych	2026
Gościeszyn 10	Wymiana pokrycia dachowego	2027

§ 9. W latach 2023 - 2027 nie planuje się prowadzenia inwestycji w zakresie budowy nowych mieszkań.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

§ 10. W latach 2023-2027 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych i socjalnych.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 12. Polityka czynszowa gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 13. 1. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Rogowo.

2. Czynsz obejmuje koszty administracyjne, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną i ciepłą.

§ 14. 1. Ustalona przez Wójta stawka czynszu, o której mowa w § 13 ust. 1, podlega obniżeniu w przypadku braku czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu mieszkalnego, podanych poniżej:

- 1) za brak centralnego ogrzewania o 5%;
- 2) za brak łazienki w lokalu o 5%;
- 3) za brak w.c. w lokalu o 5%;
- 4) za brak instalacji doprowadzającej wodę o 5%;
- 5) za brak instalacji odprowadzającej ścieki o 5%;
- 6) za lokal położony na strychu, poddaszu o 15%.

2. Najemca lokalu mieszkalnego opłacać będzie czynsz najmu według stawki ustalonej przez Wójta za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających jego wartość użytkową.

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

§ 15. 1. Na wniosek najemcy, czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców spełniających poniższe kryteria dochodów, może zostać obniżony:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury,
 - b) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 60% najniższej emerytury,
 - c) nie więcej niż o 10%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 70% najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
 - b) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40%, a przekracza 30% najniższej emerytury,
 - c) nie więcej niż o 10%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50%, a przekracza 40% najniższej emerytury.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez najemcę.

3. Obniżka czynszu nie może być zastosowana wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego i najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

§ 16. 1. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć czynsz, jeśli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu zmienia się zgodnie z § 14. 1.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust.1 i 2.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027

§ 17. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Rogowo.

2. Administrowanie budynkami i lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy prowadzić będzie Urząd Gminy Rogowo.

3. Przy wykonywaniu zarządzania lokalami mieszkalnymi przyjmuje się zasady:

- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali;
- 2) przydział lokali mieszkalnych, socjalnych następuje wg, zasad określonych przez Radę Gminy Rogowo.

4. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

§ 18. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 - 2027 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych gminy;
- 3) inne środki.

2. Wpływy z czynszów będą przeznaczone w całości na pokrycie kosztów bieżących eksploatacji, remontów zachowawczych oraz planowanych inwestycji.

3. Mogące występować w okresie objętym programem różnice pomiędzy dochodami z czynszów najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków oraz ich remontów będą pokrywane z budżetu gminy.

Wysokość wydatków w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszt modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne

§ 19. 1. Przybliżona wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową kształtować się będzie następująco (w tys. zł):

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji lokali i budynków	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	Wydatki inwestycyjne
1.	2023	22	80	0
2.	2024	23	30	0
3.	2025	23	130	0
4.	2026	24	70	0
5.	2027	24	90	0

2. W mieszkaniowym zasobie gminy nie występują nieruchomości, w których gmina byłaby jednym ze współwłaścicieli, nie występują zatem koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 20. Gmina Rogowo podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez:

- 1) powołanie Komisji Mieszkaniowej zajmującej się rozpatrywaniem wniosków i wydawaniem opinii w sprawie przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy najbardziej potrzebującym;
- 2) dokonywanie zamian lokali;
- 3) dokonywanie w przypadkach technicznie możliwych, podziału lokali dużych na samodzielne mniejsze;
- 4) reagowanie w przypadkach pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy rozliczeniowe.

Postanowienia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Kośmider