



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 3 lipca 2023 r.

Poz. 4394

UCHWAŁA NR LX/442/23 RADY MIEJSKIEJ W WIĘCBORKU

z dnia 28 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40) i 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 (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 172 z późn. zm.),

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Więcborka.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Więcborku

Anna Łańska

Załącznik do uchwały Nr LX/442/23
Rady Miejskiej w Więcborku
z dnia 28 czerwca 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027 ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej, tworzącej warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027 swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2023-2027,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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 2023-2027,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027,
- 7) wysokość kosztów w latach 2023-2027, 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Więcbork.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork wchodzi 205 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9 461,56 m², w tym 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni 76,01 m². Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork na dzień 31.12.2022r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Więcbork na dzień 31.12.2022r.

Lp	Adres	Rok budowy	Powierzchnia użytkowa lokali gminy [m ²]	Ilość lokali gminy	Ilość lokali wykupionych	% udział gminy
1.	Więcbork ul. Aleja 600-lecia 2	1963	86	2	25	7,27
2.	Więcbork ul. Aleje 600-lecia 11	1900-1939	70,81	1	4	24,15
3.	Więcbork ul. Aleje 600-lecia 11a	1972	262,95	4	7	34,50
4.	Więcbork	1900-1939	32	1	0	100

	ul. Aleje 600-lecia 11 b					
5.	Więcbork ul. BoWiD 1	1972	119,67	3	42	5,68
6.	Więcbork ul. Gdańska 1	1963	178,22	4	34	9,89
7.	Więcbork ul. Gdańska 2	1900-1939	59,42	2	4	13,56
8.	Więcbork ul. Gdańska 8	1956	72,86	2	15	9,39
9.	Więcbork ul. Gdańska 11	1900-1939	24,24	1	3	7,32
10.	Więcbork ul. Gdańska 13	1964	542,35	12	0	100
11.	Więcbork ul. Gdańska 20	1900-1939	34,64	1	4	16,37
12.	Więcbork ul. Gdańska 21	1960	114,96	2	4	32,54
13.	Więcbork ul. Gdańska 24	1900-1939	96,23	3	10	14,35
14.	Więcbork ul. Górna 6	1900-1939	112,36	4	2	58,53
15.	Więcbork ul. Górna 7	1900-1939	151,24	4	1	74,20
16.	Więcbork Gen. J. Hallera 3	1900-1939	106,65	3	5	31,27
17.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 5	1900-1939	50,31	1	4	16,32
18.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 7	1900-1939	86,7	2	1	74,29
19.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 15	1900-1939	76,49	3	3	30,87
20.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 22	1900-1939	400,5	5	1	82,71
21.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 24	1900-1939	75,34	2	4	29,28
22.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 25	1900-1939	49,98	1	2	53,86
23.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 28	1900-1939	40,35	1	4	19,78
24.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 30	1900-1939	102,2	2	7	21,66
25.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 37	1900-1939	60,74	1	5	20,67
26.	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 41	1900-1939	51,62	1	5	14,88
27.	Więcbork Kościuszki 3	1974	50,04	1	1	46,32
28.	Więcbork ul. Krótka 2	1900-1939	117,47	2	9	16,5
29.	Więcbork ul Kasztanowa 1	1968	377,37	8	0	100
30.	Więcbork ul Mickiewicza 7	1900-1939	137,84	4	6	40,39
31.	Więcbork	1900-1939	112,81	4	4	40,64

	ul. Mickiewicza 11					
32.	Więcbork ul. Mickiewicza 19	1900-1939	73,08	1	2	34,32
33.	Więcbork ul. Mickiewicza 21	1900-1939	196,02	4	3	58,63
34.	Więcbork ul. Ogrodowa 9	1900-1939	32,57	2	5	8,92
35.	Więcbork ul. Ogrodowa 9a	1900-1939	17,13	1	1	50
36.	Więcbork ul. Parkowa 5	1900-1939	102,28	3	4	39,18
37.	Więcbork ul. Pocztowa 1	1900-1939	102,61	2	5	33,78
38.	Więcbork ul. Pocztowa 6	1900-1939	67,45	2	1	57,21
39.	Więcbork ul. Pocztowa 7	1900-1939	57,82	2	3	25,01
40.	Więcbork ul. Pocztowa 8	1900-1939	79,63	1	5	26,96
41.	Więcbork ul. Pocztowa 10	1900-1939	50,9	2	3	27,92
42.	Więcbork ul. Pocztowa 16 b	1900-1939	724,1	4	4	75,61
43.	Więcbork ul. Pocztowa 18	1900-1984	28,51	1	4	16,56
44.	Więcbork ul. Pocztowa 35	1900-1939	244,21	5	0	100
45.	Więcbork ul. Powstańców Wlkp.5	1978	238,2	4	14	23,68
46.	Więcbork Plac Jana Pawła II 10	1900-1939	142,45	3	5	54,64
47.	Więcbork Plac Jana Pawła II 11	1900-1939	68,83	2	5	14,70
48.	Więcbork ul. Starodworcowa 3	1900-1939	80,72	1	1	59,73
49.	Więcbork ul. Stary Rynek 2	1900-1939	42,29	1	7	15,84
50.	Więcbork ul. Stary Rynek 3	1900-1939	118,72	5	0	100
51.	Więcbork ul. Wyzwolenia 6	1900-1939	406	10	15	30,32
53.	Więcbork ul. Wyzwolenia 7	1900-1939	142,43	3	3	63,3
54.	Więcbork ul. Wyzwolenia 7a	1900-1939	22	1	0	100
55.	Więcbork ul. Wyzwolenia 24	1900-1939	48,7	1	10	10,38
56.	Więcbork ul. Złotowska 12	1900-1939	162,15	5	1	86,41
57.	Więcbork ul. Złotowska 22	1900-1939	165,85	3	4	45,86
58.	Więcbork ul. Złotowska 23	1961	123,75	3	9	24,22
59.	Więcbork	1900-1939	82,67	2	4	32,50

	ul. Złotowska 34					
60.	Więcbork ul. Złotowska 52	1900-1939	75,29	2	4	32,18
61.	Więcbork Złotowska 58	1900-1939	55,36	1	8	12,67
62.	Borzyszkowo 7	1900-1939	122,04	1	5	34,09
63.	Borzyszkowo 10	1972	57	1	0	100
64.	Jastrzębiec 18	1900-1939	50,86	1	0	100
65.	Jeleń 21	1900-1939	62	1	1	45,29
66.	Lubcza 14	1900-1939	85	2	3	32,09
67.	Nowy Dwór 10	1900-1939	54,07	1	0	100
68.	Pęperzyn 43i	1968	183,72	5	1	70,48
69.	Runowo Krajeńskie 36	1985	299,67	7	0	100
70.	Runowo Krajeńskie 81a	1985	96,66	2	0	100
71.	Suchorączek 8	1900-1939	40	2	1	41,20
72.	Sypniewo ul. 29 Stycznia 63	1900-1939	209,97	5	1	78,15
73.	Sypniewo ul. 29 Stycznia 107	1974	180,26	3	0	100
74.	Sypniewo ul. Szkolna 2	1964	194,20	3	0	100
75.	Śmiłowo 6	1900-1939	76,57	2	1	47,18
76.	Witunia ul. Złotowska 10	1900-1939	143,46	4	2	59,31
Razem			9 461,56 m²	205	362	

Zródło: Dane Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

- a) **53** lokale o powierzchni użytkowej **2 269,37 m²** znajdujące się w 16 budynkach stanowiących własność gminy,
- b) **152** lokali o powierzchni użytkowej **7 192,19 m²** znajdujących się w 61 budynkach stanowiących własność gminy we wspólnotach.

W skład wyżej wymienionych lokali wchodzi trzy lokale socjalne, których lokalizację oraz powierzchnie obrazuje tabela nr 2. Gmina Więcbork dysponuje również 6 lokalami mieszkalnymi o ogólnej powierzchni 285,95 m² zlokalizowanymi w placówkach oświatowych: szkołach i przedszkolach. Dodatkowo wynajmuje również 6 lokali mieszkalnych o powierzchni 197,73 m² od PKP.

Tabela 2. Lokale socjalne

Lp.	adres	powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	ilość lokali mieszkalnych
1	Więcbork ul. Gen. J. Hallera 3	32,16	1
2	Więcbork ul. Stary Rynek 3	23,52	1
3.	Pęperzyn 43i	20,33	1

Razem	76,01	3
--------------	--------------	----------

Źródło: Dane Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

Gmina Więcbork jest zobowiązana do zaspakajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania komunalnego wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali komunalnych, lokali w ramach najmu socjalnego lokalu i lokali zamiennych. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie jako jedno z zadań gminy. Na dzień 30 czerwca 2022 roku na przyznanie lokalu przez gminę Więcbork oczekiwało łącznie 17 osób/rodzin. Przewidywane zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 3.

Tabela 3. Przewidywane zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2023 – 2027

Lp.	Rodzaje mieszkań	Potrzeby mieszkaniowe w latach (narastająco) ¹				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Najem socjalny lokalu ²	1	1	1	1	1
2.	Najem lokalu na czas nieoznaczony ³	16	20	20	20	20
Razem		17	21	21	21	21

¹ na podstawie analizy składanych wniosków o przydział lokali komunalnych;

² przy najmie socjalnym lokali uwzględniono liczbę osób pozytywnie zweryfikowanych, ubiegających się o przydział lokalu oraz liczbę wyroków eksmisyjnych;

³ przy najmie lokalu na czas nieoznaczony uwzględniono wnioski o przydział mieszkań w grupie mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz w grupie do remontu na koszt własny; zapotrzebowanie zsumowano z uwagi na fakt, iż ostatecznie jest to ta sama grupa mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony;

Realizowane i planowane są w kolejnych latach modernizacje istniejących zasobów, mające na celu usamodzielnianie lokali mieszkalnych. Narastające potrzeby w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wynikają z faktu, iż co roku występuje pewna liczba rodzin, które ze względów ekonomicznych i społecznych nie są w stanie rozwiązać potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. W związku z dużymi potrzebami, rozwiązanie problemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w gminie Więcbork wymaga podejmowania długofalowych działań oraz znacznych nakładów na jego realizację.

Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia zużycia budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Budynki komunalne to głównie budynki wybudowane przed rokiem 1939r., w których znajduje się 77,92% gminnego zasobu mieszkaniowego 22,08 % w budynkach wzniesionych w okresie od 1960r. do 1990r. W związku z faktem, że wiek budynku, a tym samym długość okresu dotychczasowego eksploatacji, ma największy wpływ na jego stan techniczny, budynki komunalne charakteryzuje znaczne zużycie techniczne.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy Więcbork ustalane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Więcborku w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych sporządzane będą przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Więcborku plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji elektrycznych oraz wentylacyjnych), a następnie

remonty obejmujące elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych itp.). W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych).

Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie lokali na zadowalającym poziomie techniczno-sanitarnym. Konieczne do wykonania prace dotyczą m.in. prac termomodernizacyjnych, remontu połaci dachowych, elewacji oraz klatek schodowych, wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

Przedmiotowe wydatki przedstawia tabela nr 4. Jako podstawę kalkulacji kosztów remontów przyjęto rzeczywiste koszty robót remontowych oraz przygotowane kosztorysy inwestorskie, w przypadku robót nieskosztorysowanych przyjęto porównanie przez analogię. Konieczna jednakże jest coroczna weryfikacja programu wydatków na kolejne lata, co wynika ze zmienności danych i niepewnych założeń przyjętych do prognozowania – weryfikacja winna uwzględniać kontrole roczne, lokalną i krajową sytuację gospodarczą.

Nie ujęto do analizy koniecznych potrzeb między innymi likwidacji w gminnym zasobie mieszkaniowym źródeł ciepła o tzw. „niskiej emisji”. Konieczność przeprowadzenia wymiany źródeł ciepła na ekologiczne wg wstępnych szacunków to 80% gminnego zasobu mieszkaniowego.

Z uwagi na wprowadzenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Więcbork na lata 2023-2027 w trakcie roku oraz planowane podwyżki czynszu odstąpiono od prognozy potrzeb remontowych na 2023 rok.

Tabela 4. Potrzeby remontowe w latach 2023-2027 w budynkach komunalnych i lokalach Gminy oraz wspólnotach mieszkaniowych

Zakres i modernizacja	Prognoza potrzeb remontowych i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w ujęciu finansowym				
	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty dekarские	0,00	70.000,00	72.000,00	74.000,00	75.000,00
Roboty ogólnobudowlane	0,00	155.000,00	158.000,00	162.000,00	165.000,00
Instalacje techniczne	0,00	68.000,00	85.000,00	95.000,00	99.000,00
Pozostałe roboty	0,00	27.000,00	25.000,00	29.000,00	41.000,00
Ogółem w złotych	0,00	320.000,00	340.000,00	360.000,00	380.000,00

Źródło: wg przeprowadzonej analizy dane Zakładu Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027.

Zasady sprzedaży lokali komunalnych należących do Gminy Więcbork reguluje odrębna uchwała w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych (Uchwała Rady Miejskiej w Więcborku nr LI/374/22 z dnia 26 października 2022r.). Uregulowania w niej zawarte mają na celu określenie kierunku prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego, w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Więcbork.

Głównymi założeniami polityki sprzedaży lokali komunalnych są:

1. selektywna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, powodująca zmniejszanie udziałów gminy Więcbork we współwłasności nieruchomości wspólnej, aż do zupełnego wyprowadzenia własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych (w szczególności wspólnot, w których gmina posiada 1 lub 2 lokale i jego udziały we wspólnocie są marginalne). Takiemu kierunkowi prywatyzacji ma sprzyjać system udzielanych bonifikat od ceny lokalu mieszkalnego,
2. stworzenie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego poprzez wyłączenie ze sprzedaży lokali w określonych budynkach stanowiących własność gminy Więcbork, z uwagi na konieczność realizacji ustawowego obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- 1) dochody do budżetu;
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych;
- 4) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z niskim udziałem własności gminy Więcbork.

Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2023-2027 w liczbie od 6 do 10 lokali rocznie.

Tabela 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

Lata obowiązywania programu	2023	2024	2025	2026	2027	razem
Planowana liczba sprzedaży lokali	6	6	7	8	8	35

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa gminy Więcbork powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

W oparciu o art. 1 i 8 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Zarządzeniem Burmistrz Więcborka. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględni zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie czynników obniżających stawkę bazową. Obniżki techniczno-użytkowe zastosowane do ustalenia stawki uwzględniają:

- położenie lokalu w budynku na określonej kondygnacji,
- wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje,
- stan techniczny budynku,
- położenie budynku.

Na podstawie Zarządzenia Burmistrza Więcborka nr 0152/109/2010 z dnia 08 grudnia 2010r. ustalono stawkę bazową maksymalną 5,50 zł/m². Do chwili obecnej stawka ta nie była waloryzowana. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania należy dążyć, aby stawka czynszu była zbliżona do 3% wartości odtworzeniowej. Aktualnie na podstawie obwieszczenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2023r. dla województwa kujawsko-pomorskiego wynosi ona 5 768,00 zł., zaś 3% wartości odtworzeniowej miesięcznie wynosi 14,42 zł/m². Planuje się obowiązującą stawkę bazową czynszu podwyższyć w 2023 roku do kwoty 8,00 zł/m². Podwyższanie stawki bazowej czynszu odbywać się będzie co 12 miesięcy. Konieczne będzie w tym celu przeprowadzenie corocznie analizy w zakresie potrzeb remontowo - modernizacyjnych i poniesionych wydatków.

Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy. Przy określaniu wysokości czynszu za najem socjalny i tymczasowy nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu, uwzględniających wartość użytkową lokalu.

W czasie trwania umowy najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Przed zmianą umowy najmu spowodowaną zmianą wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania dokonanych ulepszeń. W budynkach nowych i zmodernizowanych wysokość czynszu może przekroczyć poziom określony przez ustawodawcę, bowiem nakłady inwestycyjne usprawiedliwiają pobieranie wyższego czynszu.

Zgodnie z przepisami art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, nie częściej jak co 2,5 roku przeprowadzona będzie okresowa weryfikacja wysokości dochodów gospodarstw domowych najemców, z którymi zawarto umowę na czas nieokreślony. Wysokość dochodu osiągniętego przez gospodarstwo domowe takiego najemcy stanowić będzie podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu za wynajmowany lokal przez najemcę. W przypadku niezłożenia przez najemcę deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania żądania ze strony Gminy Więcbork, Gmina podwyższy roczny czynsz do 100% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Pierwsza weryfikacja wysokości dochodów nastąpi w czasie 12 miesięcy od wejścia w życie niniejszej uchwały.

Wynajmujący może, na pisemny wniosek zainteresowanego, obniżyć wysokość naliczonego czynszu o 15% najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego, stosowanego w systemie dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych

warunków ich przyznania na okres do 12 miesięcy. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Obniżki czynszu nie stosuje się w przypadku najemców którzy:

- w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,
- są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny
- otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

Rozdział VI

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.

Zasobem mieszkaniowym miasta i gminy Więcbork zarządza Burmistrz który pełni w imieniu i na rzecz Gminy funkcję właścicielską dla zasobu. Do zadań Burmistrza należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności gminnych oraz interesu prawnego miasta Więcborka w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o finansach publicznych czy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierzone są w administrowanie Zakładowi Gospodarki Komunalnej spółka z o.o. w Więcborku

Zasadniczym celem Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Więcborku jest:

1. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
2. prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
3. prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, ewidencji budynków oraz zawieranie i ewidencja umów najmu,
4. prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
5. wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieranie i rozliczanie,
6. prowadzenie skutecznej windykacji zaległości czynszowych, opłat za media i innych wymagalnych.

Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami:

1. dążenie do osiągnięcia docelowego stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, na poziomie zakładanych standardów (elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń, sprawne instalacje, szczelne pokrycia dachowe wraz z obróbkami blacharskimi i orynnowaniem, sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła, sprawna technicznie i zapewniająca szczelność stolarka okienna i drzwiowa), a co najmniej utrzymanie zasobów w stanie niepogarszającym,
2. przyjęcie kryterium ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z zasobem mieszkaniowym przy podejmowaniu decyzji np. o wymianie, sprzedaży czy remoncie.

W celu skutecznego realizowania zadań niezbędna jest współpraca z zarządcą, który na bieżąco w ustalony sposób administruje nieruchomościami oraz wykonuje czynności w zakresie uprawnień i obowiązków określonych szczegółowo w zawartych umowach.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Więcbork są dochody z czynszów najmu lokali stanowiących własność gminy oraz inne dochody budżetu gminy (w tym ze sprzedaży lokali) większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

Tabela nr 6. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027.

Lata	Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej			
2023	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali: 289 000,00zł	budżet gminy	inne źródła przewidziane prawa	finansowania przepisami
2024	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali: 318 000,00zł	budżet gminy	inne źródła przewidziane prawa	finansowania przepisami
2025	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali: 349 800,00zł	budżet gminy	inne źródła przewidziane prawa	finansowania przepisami
2026	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali: 385 000,00zł	budżet gminy	inne źródła przewidziane prawa	finansowania przepisami
2027	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali: 424 000,00zł	budżet gminy	inne źródła przewidziane prawa	finansowania przepisami

Rozdział VIII

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.

Prognozowaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Więcbork, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 7. Prognozowana wysokość wydatków w latach 2023-2027.

	2023 (zł)	2024 (zł)	2025 (zł)	2026 (zł)	2027 (zł)
koszty bieżącej eksploatacji, adm. we wspólnotach oraz fundusz remontowy	396 000,00	401 000,00	406 000,00	411 000,00	416 000,00
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest właścicielem	192 000,00	197 000,00	202 000,00	207 000,00	212 000,00
Koszty remontów i prac ogólnobudowlanych	75 000,00	95 000,00	115 000,00	135 000,00	155 000,00
planowane wydatki ogółem:	663 000,00	693 000,00	723 000,00	753 000,00	783 000,00

Źródło: wg przeprowadzonej analizy dane Zakładu Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Więcbork, planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu, podejmować działania:

- a) stały monitoring stanu technicznego budynków i lokali,
- b) niezbędne remonty i modernizacje budynków i lokali,
- c) planowanie powstanie nowych lokali komunalnych.

Obowiązujące obecnie przepisy prawa, a w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego daje również możliwość do:

- a) alternatywnych form egzekwowania czynszów i należności za najem lokali,
- b) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie w płatności czynszu spłaty w dogodnych ratach,
- c) stopniowego urealniania czynszu za lokale mieszkaniowe,
- d) poszukiwania i pozyskiwania funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
- e) ukierunkowania sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu dążenia do wyeliminowania udziału gminy i partycypowania w kosztach remontów i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- f) działań mających na celu poprawę warunków życiowych najemców realizowanych poprzez zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych gminy,
- g) adaptacji na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę,
- h) wydzielenia z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział X.

Działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości.

W okresie obowiązywania programu gmina Więcbork będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- a) remonty dróg wewnętrznych i chodników,
- b) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
- c) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych,
- d) wyłączenia z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia.

Przedstawiony „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Więcbork na lata 2023-2027” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.