



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 01 września 2023 r.

Poz. 5364

UCHWAŁA NR LXX/375/2023 RADY GMINY W KĘSOWIE

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kęsowo na lata 2023-2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i poz. 572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy 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)

Rada Gminy w Kęsowie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kęsowo na lata 2023-2028” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kęsowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXII/112/2020 Rady Gminy w Kęsowie z dnia 30 stycznia 2020r. w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kęsowo na lata 2020-2025” (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2020 r., poz. 714 oraz Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2023 poz. 2130).

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Witold Ott

Załącznik do uchwały Nr LXX/375/2023

Rady Gminy w Kęsowie

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KĘSOWO NA LATA 2023-2028

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kęsowo na lata 2023-2028 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kęsowo w latach 2023-2028, z podziałem na lokale

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kęsowo wg stanu na dzień 29.08.2023 r. składa się z 8 budynków, stanowiących w całości własność Gminy Kęsowo, w których znajdują się 34 lokale mieszkalne i 1 lokal tymczasowy. W swoim mieszkaniowym zasobie gminy, Gmina Kęsowo nie posiada wyodrębnionych lokali dla najmu socjalnego.

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego kształtuje się następująco:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1.	Bralewnica 1	8	436,93 m ²
2.	Kęsowo, ul. Główna 11A	12	500,40 m ²
3.	Kęsowo, ul. Główna 19	4	201,31 m ²
4.	Kęsowo, ul. Szkolna 11	2	108,43 m ²
5.	Kęsowo, ul. Wyzwolenia 10	1	74,04 m ²
6.	Piastoszyn, ul. Spółdzielcza 13	1	77,07 m ²
7.	Żalno, ul. Pamięci Narodowej 18	3 (w tym 1 lokal tymczasowy)	171,71 m ²
8.	Żalno, ul. Szkolna 1	4	184,04 m ²
	Łącznie	35	1753,93 m²

3. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2028 kształtować się będzie następująco:

Rok	Sprzedaż	Budowa	Adaptacja	Stan
2023	-	-	-	35
2024	-	-	-	35
2025	-	8	-	43
2026	-	-	-	43
2027	-	-	-	43
2028	-	-	-	43

Prognozuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Żalno.

4. Ocena stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalacje techniczne	Ogólny stan techniczny
1.	Bralewnica 1	8	elektryczna, wodociągowa, szambo, centralnego ogrzewania, wc, łazienka	dobry
2.	Kęsowo, ul. Główna 11A	12	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego	bardzo dobry

			ogrzewania, wc, łazienka	
3.	Kęsowo, ul. Główna 19	4	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wc, łazienka	średni
4.	Kęsowo, ul. Szkolna 11	2	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wc, łazienka	dobry
5.	Kęsowo, ul. Wyzwolenia 10	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wc, łazienka	średni
6.	Piastoszyn, ul. Spółdzielcza 13	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wc, łazienka	dobry
7.	Żalno, ul. Pamięci Narodowej 18	3	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wc, łazienka	dobry
8.	Żalno, ul. Szkolna 1	4	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wc, łazienka	dobry

5. Techniczny stan lokali jest zróżnicowany, zależy od wieku, określany jest na podstawie stopnia zużycia budynku, w którym mieści się lokal mieszkalny oraz wyposażenia lokali w instalacje.

6. Stan techniczny lokali określany jest według kryteriów:

- 1) stan bardzo dobry - lokal wyposażony we wszystkie media, nowy budynek lub po kapitalnym remoncie.
- 2) stan dobry – lokal jest utrzymywany w należyтым stanie, w lokalu celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach i konserwacji.
- 3) stan średni – lokal wymaga częściowych remontów, uszkodzenia i ubytki w lokalu nie zagrażają bezpieczeństwu użytkownika.

7. Prognoza stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023 – 2028:

Rok	Liczba mieszkań	Stan techniczny		
		bardzo dobry	dobry	średni
2023	35	12	18	5
2024	35	16	18	1
2025	43	24	18	1
2026	43	24	18	1
2027	43	24	18	1
2028	43	24	18	1

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów do wykonania w budynkach należących do Gminy Kęsowo

§ 2. 1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy ocenić należy jako ogólnie dobry. 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 2023-2028 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem utrzymania składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

3. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Kęsowo 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.

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 corocznie 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 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2028

§ 3. 1. Sprzedaż mieszkań w gminie prowadzona jest na rzecz najemców na podstawie wniosków o wykup.

2. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz na podstawie odpowiednich uchwał Rady Gminy w Kęsowie.

3. Cenę sprzedaży lokali mieszkaniowych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4. 1. Wójt Gminy Kęsowo w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za jeden m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

z uwzględnieniem określonych niniejszym programem zasad polityki czynszowej, poprzez:

- 1) ustalenie stawki czynszu lokalu mieszkalnego co najmniej dwuizbowego, wyposażonego w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ciepłej wody użytkowej, ogrzewaniem piecowym na paliwo stałe, samodzielną kuchnię oraz łazienką z wc-jako stawki podstawowej;

1⁻¹) ustalenie stawki czynszu lokalu mieszkalnego w budynku zrealizowanym w 2022 roku

i później – jako stawki podwyższonej;

- 2) stosowanie czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego określonych w ust. 2 i 3, odnoszących się do stawki czynszu, o której mowa

w ust. 1 pkt 1.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego;

- 1) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania lub ogrzewanie etażowe 20%,

- 2) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej 10%,
- 3) lokal z osobnym wejściem 10%,
- 4) lokal usytuowany w miejscowościach Kęsowo lub Żalno 10%.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

- 1) lokal bez łazienki 20%,
- 2) lokal bez instalacji ciepłej wody użytkowej 10%,
- 3) lokal jednoizbowy 10%.

4. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

5. Najemca zobowiązany do podpisania indywidualnych umów z dostawcami mediów oraz złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

6. Ustala się odrębnie odpłatność za:

- 1) najem pomieszczeń dodatkowych (garaże, chlewiki itp.),
- 2) dostarczaną do mieszkań energię ciepłą.

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

8. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek wskazany przez Wynajmującego.

Rozdział 5.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2028

§ 5. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Kęsowo, w tym w szczególności:

- 1) gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy Kęsowo, zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonuje bieżących przeglądów instalacji oraz zapewnia realizację remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 2) wynajmuje lokale zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy w Kęsowie zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W latach 2023-2028 nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 będą środki własne

z budżetu gminy, wpływy osiągnięte z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dofinansowania z innych źródeł.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2023-2028 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne

§ 7. 1. Planowanie kosztów związanych z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacją budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kształtuje się następująco:

L.p.	Rodzaj robót	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (w zł)					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	koszty bieżącej	23000	24000	24000	25000	25000	26000

	eksploatacji						
2.	koszty remontów	6000	6000	7000	7000	8000	8000
3.	koszty modernizacji lokali i budynków	4500	5000	5500	6000	6500	7000
4.	wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

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

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Gmina w latach 2023-2028 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) sprawowanie nadzoru nad terminowością opłat związanych z najmem lokali oraz windykacja należności;
- 3) prowadzenie przejrzystych zasad przydzielania lokali mieszkalnych.

2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.