



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 9 lutego 2024 r.

Poz. 966

UCHWAŁA NR LXI/776/2024 RADY MIEJSKIEJ W KRUSZWICY

z dnia 1 lutego 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszwica na lata 2024-2029.

Na podstawie 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) uchwala się: **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszwica na lata 2024-2029.**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kruszwica stanowią:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy;
- 2) lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) lokale mieszkalne, w budynkach zarządzanych przez Kujawską Spółdzielnię Mieszkaniową w Inowrocławiu i Spółdzielnię Mieszkaniową w Polanowicach;
- 4) lokale mieszkalne w budynkach administrowanych przez Gminę.

§ 2. 1. Budynki w których znajdują się lokale mieszkalne należące do Gminy Kruszwica wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. W wielu budynkach konieczne jest przeprowadzenie remontów kapitalnych w szczególności dotyczy to budynków wybudowanych w XIX wieku oraz w pierwszej połowie XX wieku objętych nadzorem konserwatora zabytków. Szczególnie dużego zakresu remontowego wymagają budynki położone na terenie wiejskim. W latach objętych wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszwica zakłada się utrzymanie wielkości zasobów mieszkaniowych na istniejącym poziomie, który może ulec zmianie z uwagi na: zakup nowych lokali, zmiany sposobu użytkowania lokali lub sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Kruszwica na dzień 1 stycznia 2024 r. kształtuje się następująco:

1) teren miasta Kruszwicy:

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia użytkowa
1	Budynki, w których znajdują się lokale gminne	52	214	9 254,30 m ²
1.1	Lokale w budynkach będących własnością Gminy	7	27	1 134,26 m ²
1.2	Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	32	146	6 424,12 m ²

1.3	Lokale w budynkach zarządzanych przez KSM i Spółdzielnię Mieszkaniową w Polanowicach	9	9	397,79 m ²
1.4	Lokale w budynkach administrowanych przez gminę	4	32	1 298,13 m ²

2) teren wiejski :

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia użytkowa
1	Budynki, w których znajdują się lokale gminne	26	105	1 231,80 m ²
1.1	Lokale w budynkach będących własnością Gminy	14	71	2 616,41 m ²
1.2	Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	9	28	1 231,80 m ²
1.3	Lokale w budynkach zarządzanych przez KSM i Spółdzielnię Mieszkaniową w Polanowicach	1	1	38,50 m ²
1.4	Lokale w budynkach administrowanych przez gminę	2	5	944,09 m ²

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

§ 3. 1. Z uwagi na ograniczone środki finansowe w pierwszej kolejności podejmowane będą działania zmierzające do utrzymania oraz poprawy stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych. W celu utrzymania stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy przeprowadzić prace remontowe w oparciu o przeglądy techniczne realizowane w latach 2024-2029 r. Niezwłocznie wykonać należy remonty instalacji kominowych, wentylacyjnych, źródeł ciepła oraz pokryć dachowych, aby nie dopuścić do ich dewastacji. Koniecznym staje się też sukcesywna wymiana stolarki okiennej jak i wewnętrznych instalacji elektrycznych w budynkach wybudowanych przed 1970r. Kapitałnych remontów wymagają lokale opróżniane w przypadkach niewłaściwego użytkowania przez najemcę. Remonty bieżące i konserwacje w danym roku kalendarzowym realizowane będą na podstawie przeglądów okresowych, ekspertyz budowlanych oraz wpływających wniosków lokatorów weryfikowanych przez pracownika gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Miejskim w Kruszwicy.

2. Na podstawie corocznej analizy potrzeb i środków finansowych planuje się wykonać w latach

2024 -2029 r. remonty określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. **Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029.**

§ 4. 1. Sprzedaż lokali komunalnych realizowana jest na wniosek najemców lokali.

2. W latach 2024-2029 przewiduje się, że sprzedaż wyniesie od 1 do 3 lokali rocznie. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 5. 1 Działania w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Kruszwica na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Kruszwica oraz koszty jego niezbędnych remontów.

2. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określona jest

w załączniku nr 2 niniejszej uchwały. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy

za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Kruszwicy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały nie częściej niż co 6 miesięcy.

§ 6. 1. Czynsz najmu ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających.

2. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną to lokal o stawce bazowej.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu o 5 % to lokale wyposażone w:

- 1) instalację kanalizacyjną z w.c.;
- 2) łazienkę;
- 3) centralne ogrzewanie;
- 4) gaz przewodowy;
- 5) bieżącą ciepłą wodę.

4. Podwyższenie stawki bazowej następuje z tytułu każdego czynnika.

5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) o 5 % to lokale mieszkalne:
 - a) położone poza granicami administracyjnymi miasta Kruszwicy,
 - b) wyposażone w instalacje kanalizacyjną zakończoną zbiornikiem bezodpływowym,
 - c) bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego w kuchni,
 - d) których podłogi położone są poniżej przyległego terenu;
- 2) o 10% to lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych.

6. Obniżenie stawki bazowej czynszu może nastąpić z tytułu kilku czynników jednak nie więcej jak 20%.

7. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 7. 1. O obniżenie czynszu najmu mogą ubiegać się najemcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu najmu nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustalany jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

3. Przez kwotę najniższej emerytury rozumie się kwotę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz.1251 z późn. zm.).

§ 8. 1 Czynsz najmu obniża się:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 20 %, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury,
 - b) o 15 %, jeżeli dochód najemcy przekracza 60% kwoty najniższej emerytury a nie przekracza 80% tej kwoty;
- 2) w przypadku gospodarstwa wielorodzinnego:
 - a) o 20%, a jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury,
 - b) o 15%, jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy przekracza 50% kwoty najniższej emerytury a nie przekracza 70% tej kwoty.

2. Obniżki udziela się najemcy wyłącznie na jego pisemny wniosek. **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kruszwica oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania.**

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszwica zarządza Przedsiębiorstwo Komunalne w Kruszwicy sp. z o. o. na podstawie umowy powierzenia i nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na:

- 1) zapewnieniu prawidłowej eksploatacji zarządzanych nieruchomości;
- 2) zgłaszaniu potrzeb remontowych w zakresie bieżących remontów budynków i lokali. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2029**

§ 10. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów najmu.

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Kruszwica jest jednym ze współwłaścicieli określone są uchwałami wspólnot mieszkaniowych. **Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.**

§ 11. 1. Przewidywaną wysokość wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określone są w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Nie przewiduje się inwestycji w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Kruszwica. **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszwica.**

§ 12. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszwica będą prowadzone:

- 1) remonty budynków i lokali;
- 2) zamiany lokali;
- 3) remont lokali we własnym zakresie przez przyszłego najemcę zgodnie z warunkami określonymi

w uchwale Nr XIX/207/2012 Rady Miejskiej w Kruszwicy z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kruszwica (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1291).

§ 13. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Kruszwicy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kruszwicy

Aleksander Budner

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXI/776/2024
Rady Miejskiej w Kruszwicy
z dnia 1 lutego 2024r

Plan remontów na lata 2024-2029.

Planuje się wykonać następujące prace remontowe :

Rok	Rodzaj robót	Ilość budynków	Adresy
2024	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4	- ul. Zamkowa 16 - Ostrowo 3 - Sukowy 93 - Wróble 9
	- roboty dekarские	3	- ul. Nadgoplańska 5 - ul. Rybacka 26 - Gocanówko 10
	- roboty murarsko-tynkarskie		
	- roboty zduńskie	1	- ul. Kościuszki 3 w/g zgłoszeń kominiarza i najemców
	- roboty murarskie	2	- ul. Kościuszki 3 - ul. Powstańców Wielkopolskich 5
	- roboty rozbiórkowe pomieszczeń gospodarczych		
	- roboty instalacji centralnego ogrzewania	2	- Papros 6 - ul. Zamkowa 16
		1	- ul. Goplańska 3
2025	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	3	- ul. Kościuszki 3 - ul. Nadgoplańska 5 - ul. Zamkowa 1
	- roboty dekarские	2	- ul. Nadgoplańska 5 - ul. Rybacka 26
	- roboty murarskie		
	- roboty zduńskie	1	- ul. Zamkowa 1 w/g zgłoszeń kominiarza i najemców
- roboty instalacji centralnego ogrzewania	2	- ul. Kościuszki 2 - ul. Rybacka 7 A	
2025			

2026	- roboty dekarские	2	- Żeglarska 2 - Chełmce 95
	- roboty instalacyjne – wentylacja	1	- ul. Powstańców Wielkopolskich 5
	- roboty instalacji elektrycznej	1	- Kolegiacka 1
	- roboty murarskie	1	- Rybacka 26
	- roboty murarsko tynkarskie	2	- ul. Kolegiacka 1 - Chrosno 16
	- roboty zduńskie		- w/g zgłoszeń kominiarza i najemców
2027	- roboty dekarские	1	- Chełmce 104
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2	- Chełmce 17 - ul. Sportowa 13
	- roboty instalacyjne – wentylacja	2	- ul. Kolegiacka 1
	- roboty murarsko-malarskie – klatka schodowa	1	- ul. Zamkowa 16 - Chełmce 17
	- roboty zduńskie		- w/g zgłoszeń kominiarza i najemców
2028	- roboty dekarские	1	- Kobylnica 22
	- roboty instalacyjne wod. – kan.	1	- Sukowy 36
	- roboty instalacyjne – odgromowe i wentylacyjne	3	- ul. Kolegiacka 1 - Papros 6 - Wola Wapowska 6
	- roboty murarskie	1	- Ostrowo 3
	- roboty zduńskie - roboty elektryczne	1	- w/g zgłoszeń kominiarza i najemców - Żerniki 21
	- roboty zduńskie		- wg zgłoszeń kominiarza i najemców
2029	- roboty murarskie	2	- Przedbojewice 11 - Wróble 9

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LXI/776/2024
Rady Miejskiej w Kruszwicy
z dnia 1 lutego 2024r

Lata	Ilość m2 mieszkań	wysokość czynszu w PLN - stawka bazowa	Roczne wpływy z czynszu - stawka końcowa	Roczny realny wpływ 75%	Kwota do budżetu ze sprzedaży y mieszkań	Razem wpływy (5+6) PLN	Koszt eksploatacji 1 m 2	Roczny koszt eksploatacji (2x8x12 m-cy) PLN	Wpływ za czynsz oraz sprzedaż pomniejszony o eksploatację (7-9)	Koszty remontów bieżących 30% (10 x 30%)	Pozostaje na modernizację (10-11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2024	14320,35	4,50 zł	773 298,96 zł	579 974,22 zł	65 000,00 zł	644 974,22 zł	3,10 zł	532 717,08 zł	112 257,14 zł	33 677,14 zł	78 580,00 zł
2025	14240,35	4,50 zł	768 978,96 zł	576 734,22 zł	65 000,00 zł	641 734,22 zł	3,10 zł	529 741,08 zł	111 993,14 zł	33 597,94 zł	78 395,20 zł
2026	14160,35	5,00 zł	849 621,00 zł	637 215,75 zł	65 000,00 zł	702 215,75 zł	3,60 zł	611 727,12 zł	90 488,63 zł	27 146,59 zł	63 342,04 zł
2027	14080,35	5,50 zł	929 303,16 zł	696 977,37 zł	70 000,00 zł	766 977,37 zł	4,00 zł	675 856,80 zł	91 120,57 zł	27 336,17 zł	63 784,40 zł
2028	14000,35	6,00 zł	1 008 025,20 zł	756 018,90 zł	70 000,00 zł	826 018,90 zł	4,20 zł	705 617,64 zł	120 401,26 zł	36 120,38 zł	84 280,88 zł
2029	13920,35	6,50 zł	1 085 787,36 zł	814 340,52 zł	70 000,00 zł	884 340,52 zł	4,50 zł	751 698,96 zł	132 641,56 zł	39 792,47 zł	92 849,09 zł