



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 29 marca 2024 r.

Poz. 2038

UCHWAŁA NR LXXIII/638/2024 RADY MIEJSKIEJ W STRZELNIE

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelno w latach 2024-2028

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a i pkt 15, art.40 ust.1, ust.2 pkt 3, art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Miejska w Strzelnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne:

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa:

- 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 w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelno w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzelno obejmuje 418 lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Strzelno, względnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 15 stycznia 2024 r. obrazują poniższe zestawienia:

Zestawienie budynków i lokali na terenie miasta i gminy Strzelno

<i>Rodzaje budynków</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali ogółem</i>	<i>Ilość lokali własności-owych</i>	<i>Ilość lokali gminnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali gminnych(m²)</i>
<u>Budynki gminne w tym:</u>	79	473	108	365	17.130,12
-miasto	53	340	71	269	12.451,37
-wieś	26	133	37	96	4.678,75
<u>Budynki – wspólnoty mieszkaniowej w zarządzie gminy w tym:</u>	15	85	32	53	2.344,87
-miasto	10	64	25	39	1.754,47
-wieś	5	21	7	14	590,40
Razem	94	558	140	418	19.474,99

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW - WSPÓLNOTY MIASTO

<i>Lp.</i>	<i>Położenie budynków w Strzelnie przy ulicy</i>	<i>Powierzchnia ogółem m²</i>	<i>Ilość lokali ogółem</i>	<i>Ilość lokali własności-owych</i>	<i>Powierzchnia U użytkowa lokali mieszk. własność m²</i>	<i>Ilość lokali gminnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali mieszk. gminnych m²</i>
1.	Parkowa 1	237,90	6	1	36,06	5	201,84
2.	Powst. Wlkp.12	930,20	18	3	220,75	15	709,45
3.	Powst. Wlkp.22	444,54	11	3	150,49	8	294,05
4.	Sportowa 10	104,76	2	1	46,63	1	58,13
5.	Spichrzowa 3	202,30	3	2	126,20	1	76,10
6.	Topolowa 18	279,47	6	4	181,69	2	97,78
7.	Topolowa 6	142,45	3	2	93,55	1	48,90
8.	Kościelna 6	240,97	6	2	85,20	4	155,77
9.	Magazynowa 6	113,72	2	1	49,08	1	64,64
10.	Parkowa 8	367,77	7	6	319,96	1	47,81
	Razem	3.064,08	64	25	1.309,61	39	1.754,47

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW - WSPÓLNOTY GMINA

<i>Lp.</i>	<i>Położenie budynków</i>	<i>Powierzchnia ogółem m²</i>	<i>Ilość lokali ogółem</i>	<i>Ilość Lokali własność</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali własność m²</i>	<i>Ilość Lokali gminnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali gminnych m²</i>
1.	Młyny 11	130,51	2	1	73,68	1	56,83
2.	Bronisław 3	132,00	3	1	66,00	2	66,00

3.	Ostrowo 56	321,18	6	3	215,05	3	106,13
4.	Wronowy 86	227,59	4	1	61,82	3	165,77
5.	Bożejewice 48	226,70	6	1	31,03	5	195,67
	Razem	1.037,98	21	7	447,58	14	590,40

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW GMINNYCH – WIEŚ

<i>Lp.</i>	<i>Położenie budynków</i>	<i>Ilość lokali własnościowych szt.</i>	<i>Ilość lokali gminnych szt.</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m²</i>
1.	Bożejewice 37	-	14	543,20
2.	Ciechrz 7	-	3	100,01
3.	Jeziorki 7	-	6	261,44
4.	Jeziorki 30	-	7	360,97
5.	Ciencisko 24	-	2	118,50
6.	Łąkie 53	-	4	281,30
7.	Łąkie 54	-	4	232,68
8.	Miradz 3	-	5	276,10
9.	Miradz 4	-	5	230,20
10.	Miradz 5	-	3	114,30
11.	Miradz 6	-	1	70,80
12.	Miradz 7	-	1	55,10
13.	Rzadkwin32	-	1	55,20
14.	Sławsko Dolne 11	-	3	94,77
15.	Sławsko Dolne 13	-	2	139,48
16.	Wronowy 9	-	2	126,12
17.	Wymysłowice 3	-	5	169,76
18.	Żegotki 16	-	7	351,27
19.	Żegotki 18	-	1	44,45
20.	Bronisław 16	-	2	132,40
	Razem	-	78	3.758,05

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW GMINNYCH – MIASTO STRZELNO

<i>Lp.</i>	<i>Położenie budynków</i>	<i>Ilość lokali własnościowych szt.</i>	<i>Ilość lokali gminnych szt.</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m²</i>
1.	Cegielka 8	-	7	193,78
2.	Cegielka 18	-	7	362,30
3.	Dąbrowskiego 7	-	7	332,03
4.	Gimnazjalna 3	-	12	544,17
5.	Gimnazjalna 6	-	8	277,82
6.	Gimnazjalna 10	-	13	531,01
7.	Św. Ducha 1	-	7	366,17
8.	Św. Ducha 1A	-	2	75,10
9.	Św. Ducha 24	-	5	187,01
10.	Św. Ducha 26	-	6	396,15
11.	Lipowa 2	-	4	136,85
12.	Lipowa 2A	-	1	53,26
13.	Lipowa 3	-	5	182,03
14.	Lipowa 5	-	8	299,95
15.	Inowrocławska 21	-	3	112,60
16.	Inowrocławska 27	-	1	51,20
17.	Inowrocławska 29	-	2	62,88
18.	Inowrocławska 31	-	2	57,10

19.	Inowrocławska 33	-	2	70,10
20.	Magazynowa 4	-	4	209,88
21.	Magazynowa 7	-	5	158,91
22.	Magazynowa 9	-	12	396,44
23.	Michelsona 31	-	7	337,68
24.	Parkowa 1C	-	1	68,52
25.	Powst. Wlkp.6	-	6	261,42
26.	Powst. Wlkp.11A	-	4	143,04
27.	Powst. Wlkp.13	-	4	129,44
28.	Powst. Wkpl.42	-	3	218,40
29.	Pl. Wojciecha 2	-	3	136,00
30.	Rynek 4	-	2	134,07
31.	Rynek 8	-	9	303,05
32.	Parkowa 11	-	1	56,77
33.	Sportowa 2	-	8	214,85
34.	Pl. Świętokrzystki 2	-	11	250,49
35.	Pl. Świątokrzyski 4	-	4	177,68
36.	Spichrzowa 5	-	7	211,19
37.	Ślusarska 2	-	5	152,86
38.	Ścianki 13	-	5	130,06
39.	Kolejowa 15	-	6	359,10
40.	Topolowa 1	-	1	25,20
41.	Kościuszki 9	-	1	51,00
42.	Sportowa 12	-	1	44,50
43.	Klasztorna 1	-	1	44,50
44.	Michelsona 59	-	14	602,10
45.	Oś. Piastowskie 9 (S.M.)	-	1	63,79
46.	Oś. Piastowskie 10 (S.M.)	-	2	86,74
	Razem	-	233	9.259,12

**WYKAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W KTÓRYCH UDZIAŁ MA
GMINA STRZELNO WEDŁUG ICH STANU TECHNICZNEGO MIASTO**

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa ulicy i nr budynku</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
1.	Kasprowicza 6	dobry	32	1.702,29
2.	Miradzka 3	dobry	9	396,19
3.	Powst. Wlkp. 1	średni	5	279,60
4.	Powst. Wlkp. 23	dobry	2	122,74
5.	Powst. Wlkp. 14	średni	9	415,76
6.	Kasprowicza 73	dobry	30	1.160,40
7.	Spichrzowa 13	dobry	5	230,31
8.	Rynek 3	średni	6	276,11
9.	Rynek 10	średni	9	406,52
		Razem	107	4.989,92

**WYKAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W KTÓRYCH UDZIAŁ MA
GMINA STRZELNO WEDŁUG ICH STANU TECHNICZNEGO WIEŚ**

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa ulicy i nr budynku</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
1.	Ostrowo 62	dobry	4	201,67
2.	Bronisław 40	dobry	27	1.506,05
3.	Bronisław 43	dobry	6	340,06
4.	Bronisław 45	dobry	6	340,79
5.	Bronisław 54	dobry	7	361,84
6.	Młyny 70	dobry	5	255,99

		Razem	55	3.006,40
--	--	--------------	-----------	-----------------

**WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH WEDŁUG ICH STANU
TECHNICZNEGO MIASTO**

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa ulicy i nr budynku</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
1.	Cegielka 8	średni	7	193,78
2.	Cegielka 18	dostateczny	7	369,98
3.	Dąbrowskiego 7	średni	7	332,03
4.	Gimnazjalna 3	średni	12	544,17
5.	Gimnazjalna 6	średni	8	277,82
6.	Gimnazjalna 10	średni	13	531,32
8.	Św. Ducha 1	dostateczny	7	366,17
9.	Św. Ducha 24	średni	5	187,01
10.	Św. Ducha 26	średni	7	396,15
11.	Św. Ducha 1A	średni	2	74,10
12.	Lipowa 2	średni	4	136,85
13.	Lipowa 2A	średni	1	53,26
14.	Lipowa 3	średni	6	182,03
15.	Lipowa 5	średni	8	299,95
17.	Inowrocławska 21	dostateczny	3	112,60
18.	Inowrocławska 27	średni	1	51,20
19.	Inowrocławska 29	średni	2	62,88
20.	Inowrocławska 31	średni	2	57,10
21.	Inowrocławska 33	średni	2	70,10
23.	Kościelna 6	średni	5	240,97
24.	Magazynowa 4	średni	4	209,88
25.	Magazynowa 6	średni	2	113,72
26.	Magazynowa 7	średni	5	157,35
27.	Magazynowa 9	średni	12	396,44
28.	Michelsona 31	średni	8	337,68
29.	Parkowa 1 c	średni	1	68,52
30.	Powst. Włkp.6	średni	6	261,42
31.	Powst. Włkp.11A	średni	4	143,04
32.	Powst. Włkp.13	średni	4	129,44
33.	Powst. Włkp.12	średni	18	935,40
35.	Powst. Włkp.22	średni	11	449,34
36.	Powst. Włkp.42	średni	3	218,40
37.	Pl. Wojciecha 2	dobry	3	136,00
39.	Rynek 4	średni	3	134,07
40.	Rynek 8	średni	9	303,05
41.	Parkowa 11	dostateczny	1	56,77
43.	Sportowa 2	średni	8	216,35
45.	Pl. Świętokrzyski 2	średni	11	249,55
46.	Pl. Świętokrzyski 4	średni	4	177,78
47.	Spichrzowa 5	średni	7	230,31
49.	Ślusarska 2	średni	6	152,86
50.	Ścianki 13	średni	5	139,83
51.	Kolejowa 15	średni	6	368,00
52.	Topolowa 1	dostateczny	1	25,20
53.	Kościuszki 9	dostateczny	1	51,00
54.	Sportowa 12	średni	1	44,50
55.	Klasztorna 1	średni	1	44,50
56.	Michelsona 59	dobry	14	602,10
		Razem	268	10.891,97

**WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH WEDŁUG ICH STANU
TECHNICZNEGO WIEŚ**

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa wsi i nr budynku</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
1.	Bożejewice 37	dostateczny	14	543,20
2.	Ciechrz 7	średni	3	100,01
3.	Ciencisko 24	dobry	2	118,50
4.	Jeziorki 7	średni	6	261,44
5.	Jeziorki 30	średni	7	360,97
6.	Łąkie 53	średni	4	281,30
7.	Łąkie 54	średni	4	232,68
8.	Miradz 3	średni	5	276,10
9.	Miradz 4	dostateczny	5	230,20
10.	Miradz 5	dostateczny	3	114,30
11.	Miradz 6	średni	1	70,80
12.	Miradz 7	średni	1	55,10
13.	Rzadkwin 32	średni	1	55,20
14.	Sławsko dolne 11	dostateczny	3	94,77
15.	Sławsko Dolne 13	średni	2	139,48
16.	Wronowy 9	dostateczny	2	126,12
17.	Wymysłowice 3	średni	5	169,76
18.	Żegotki 16	średni	7	351,27
19.	Żegotki 18	średni	1	44,45
20.	Bronisław 16	średni	2	132,40
		Razem	78	3.758,05

2. Z danych ewidencyjnych aktualnego stanu zasobów gminy wynika, że 15 budynków mieszkalnych z udziałem Gminy Strzelno jest w następującym stanie technicznym:

- 11 dobrym i 4 średnim, Na terenie Miasta Strzelno znajduje się 56 budynków mieszkalnych w następującym stanie technicznym:
- 7 dobrym, 43 średnim, 6 dostatecznym, Na terenie wsi są 23 budynki mieszkalne w następującym stanie technicznym:
- 4 dobrym, 14 średnim, 5 dostatecznym. Urząd Miejski w Strzelnie jest właścicielem 3-ch lokali mieszkalnych na prawach członkowskich znajdujących się na Osiedlu Piastowskim 9 i 10, w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mogilnie.

Rozdział 3.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego
budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata**

§ 3. 1. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych zaspakajane będą w budynkach komunalnych poprzez wynajmowanie osobom spełniającym kryteria określone uchwałą Rady Miejskiej w Strzelnie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzelno.

Zestawienie wniosków o przydział mieszkań komunalnych na dzień 15 stycznia 2024 r.

<i>Lp.</i>	<i>Zarejestrowane wnioski</i>	<i>Ilość</i>
1.	Osoby wobec których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali z jednoczesnym uprawnieniem do lokali socjalnych	17
2.	Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokali mieszkalnych	62

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim lokali oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 3) utrzymania wymaganego przepisami prawa stanu technicznego budynku.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są wyniki okresowych przeglądów budynków dokonywanych w zakresie wymaganym przepisami ustawy prawo budowlane. Po dokonanych przeglądzie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy ustalono potrzeby remontowe i modernizacyjne w następujących rodzajach robót:

- 1) wymiana stolarki okiennej - 84 sztuk,
- 2) wymiana i remont pokryć dachowych - 12 budynków,
- 3) remont konstrukcji dachowych - 7 budynków,
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków – 5 budynków,
- 5) roboty dociepleniowe stropodachów- 5 budynków,
- 6) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków - 10 lokali,
- 7) wymiana wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania(grzejniki)- 10 sztuk,
- 8) malowanie klatek schodowych – 5 klatek,
- 9) remont pieców kaflowych -100 sztuk,
- 10) wymiana rynien dachowych i rur spustowych - 15 sztuk,
- 11) wymiana stolarki drzwiowej – 35 szt.
- 12) przemurowanie kominów ponad dachem na 14 budynkach, 13 malowanie elewacji budynków - 10
- 14) pobudowanie szamb i odprowadzenie ścieków z lokali mieszkalnych – 5 budynków

4. Planuje się, oprócz konserwacji bieżących dokonywanych w ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi, wykonanie w latach 2024-2028 remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy w ilościach:

Lp.	Nazwa zadania	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Wymiana stolarki okiennej	15	15	15	19	20
2.	Wymiana i remont pokryć dachowych	2	2	2	3	3
3.	Remont konstrukcji dachowych	1	2	2	1	1
4.	Roboty dociepleniowe ścian budynków	1	1	1	1	1
5.	Roboty dociepleniowe stropodachów budynków	1	1	1	1	1
6.	Wymiana wewnętrzna instalacji elektrycznej budynków (ilość lokali)	2	2	2	2	2
7.	Wymiana wewnętrzna instalacji C.O.(grzejniki)	2	2	2	2	2
8.	Malowanie klatek schodowych	1	1	1	1	1
9.	Remont pieców kaflowych (przestawienie i postawienie)	20	20	20	20	20
10.	Wymiana rynien dachowych i rur spustowych	3	3	3	3	3
11.	Wymiana stolarki drzwiowej	10	10	5	5	5
12.	Przemurowanie kominów	2	3	3	3	3
13.	Malowanie elewacji budynków	2	2	2	2	2
	Pobudowanie szamb					

14.	i odprowadzenie ścieków z lokali mieszkalnych	1	2	1	1	-
-----	---	---	---	---	---	---

5. Powyższy zakres robót nie uwzględniający wykonania całości występujących potrzeb uzależniony jest od posiadanych i możliwych do uzyskania środków finansowych. Niemożliwym jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów stąd też koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowych. Remonty budynków, których Gmina jest właścicielem w 100 % finansowane będą z budżetu gminy. Wskazać należy, że w dalszym ciągu przez gminę będzie prowadzona polityka mieszkaniowa związana ze sprzedażą lokali mieszkalnych z bonifikatami. W związku z powyższym ilość posiadanych lokali w tym okresie może ulec zmniejszeniu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Strzelno w latach 2024 – 2028. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach będzie wynikać z wniosków bądź deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach i polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Planowaną sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2028 przedstawia tabela:

L.p.	Rok	Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży
1.	2024	50
2.	2025	80
3.	2026	60
4.	2027	60
5.	2028	50

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Stosownie do postanowień art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, organem właściwym do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest organ wykonawczy – Burmistrz. Przy wykonywaniu tego prawa Burmistrz zobowiązany jest kierować się zasadami określonymi w niniejszej uchwale i ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego. Burmistrz ustala czynsz w drodze zarządzenia i przy ustalaniu stawek czynszu zobowiązany jest kierować się przepisami ustaw oraz możliwościami, sytuacją materialną i społeczną lokatorów będących członkami wspólnoty samorządowej, a także możliwościami budżetu w aspekcie finansowania gospodarki mieszkaniowej. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne Burmistrz Strzelna uwzględni następujące czynniki obniżające ich wartość użytkową:

- lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki: wartość czynszu -10%
- lokal znajduje się w suterenie lub na poddaszu: wartość czynszu -10%
- lokal posiada kuchnię bez naturalnego oświetlenia: wartość czynszu - 5%
- lokal posiada wspólna kuchnię: wartość czynszu - 5%
- lokal nie posiada kuchni: wartość czynszu -10%,
- lokal posiada wspólna łazienkę: wartość czynszu -5%,
- lokal nie posiada łazienki: wartość czynszu -10%,
- lokal nie posiada C.O.: wartość czynszu -5%,
- lokal bez wody i kanalizacji w mieszkaniu: wartość czynszu -10%,
- lokal bez wody lub kanalizacji w mieszkaniu: wartość czynszu -5%.
- lokal położony na terenie wiejskim: wartość czynszu -5%;

- w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających stawkę czynszu, łączna obniżka czynszu nie może przekraczać:
- na terenie miasta: 20%,
- na terenie wiejskim: 25%,
- czynniki obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i tymczasowe,
- czynsz najmu lokalu można obniżyć tylko w tych przypadkach, gdy wysokość stawki czynszu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą bądź wyższą o 3% kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Kujawsko - Pomorskiego w drodze obwieszczenia,
- o obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Strzelna po rozpoznaniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną,
- czynsz najmu za lokal mieszkalny wynajmowany przez gminę od osoby fizycznej lub prawnej, podnajemca opłaca w wysokości stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym. Natomiast gmina dopłaca właścicielowi lokalu różnicę pomiędzy tym czynszem, a stawką ustaloną w umowie z właścicielem lokalu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelno

§ 6. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelno uczestniczą:

- 1) Burmistrz Strzelna.
- 2) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strzelnie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelno

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z budżetu gminy z tytułu:

- sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych,
- czynszów za lokale mieszkalne,
- czynszów za dzierżawę i najem lokali użytkowych,
- czynszów za dzierżawę gruntów przeznaczonych pod garaże,
- uzyskanych środków zewnętrznych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą fundusze Unii Europejskiej pozyskiwane przez Gminę, a także inne źródła finansowania możliwe do uzyskania w ramach obowiązujących przepisów.

Rozdział 8.

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, zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 8. 1. Wysokość wydatków w latach 2024 – 2028 na cele związane z kosztami bieżącej eksploatacji, zarządu, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy określa się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Przychody:	tys. zł.	1301	1354	1396	1431	1460
	Z czynszów	tys. zł.	1214	1266	1307	1341	1369
	z czynszów za lokale użytkowe i garaże	tys. zł.	87	88	89	90	91
	ze środków						

	zewnątrznych	tys. zł.	75	76	77	80	85
2.	Koszty:	tys. zł.	1130	1152	1175	1200	1230
	zarząd i eksploatacja	tys. zł.	530	532	535	540	550
	remonty i modernizacja	tys. zł.	600	620	640	660	680

2. Przy szacowaniu przychodów z czynszów przyjęto prognozę inflacji średnio rocznie o 2,3%. Sytuacja gospodarcza i społeczna w poszczególnych latach wskaże jednak realność tych zamierzeń i ewentualne kierunki zmian jakie należy wprowadzić.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali w wysokościach określonych corocznie na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Gmina będzie zobowiązana planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach rzeczywistych wydatków w tym zakresie.

4. Plan wydatków inwestycyjnych Gminy na lata 2024–2028 określać będzie corocznie budżet gminy uchwalany przez Radę Miejską.

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Działania podejmowane w celu poprawy wykorzystania racjonalnego gospodarowania zasobem winny obejmować w pierwszej kolejności:

- 1) stopniową likwidację niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez:
 - scalanie i likwidowanie lokali mieszkalnych, o małej powierzchni użytkowej, w których nie ma możliwości wykonania pomieszczeń sanitarnych,
 - scalanie mieszkań wspólnych,
 - podział i modernizację - celem usamodzielnienia lokali,
- 2) modernizację istniejących budynków, w tym posiadających wspólne pomieszczenia sanitarne i kuchenne,
- 3) sukcesywne przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie technicznym na lokale socjalne;
- 4) opróżnianie budynków przeznaczonych do rozbiórki, wymagających wysokich nakładów na remont (nieuzasadnionych ekonomicznie) i przeznaczenie ich na sprzedaż,
- 5) przyjęcie systemu zamiany lokali polegającego na:
 - zamianie lokali większych na mniejsze, zwłaszcza w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
 - zamianie lokali między lokatorami nieposiadającymi zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
 - zamianie lokali między lokatorami z jednoczesną spłatą zaległości czynszowych dłużnika,
 - zamianie lokali w celu dostosowania zajmowanej powierzchni do potrzeb rodziny przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości regulowania opłat za zajmowane lokale; pozwoli to na likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
 - zamianie lokali na podstawie propozycji złożonej najemcy przez wynajmującego w sytuacjach gdy:
 - a) najemcy lokali komunalnych posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,

- b) najemca nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
- 7) zamiany lokali związane z planowanymi inwestycjami gminy lub zmianami przeznaczenia nieruchomości zabudowanej,
- 8) przeznaczenie do sprzedaży wolnostojących budynków obejmujących jedynie jeden lub dwa lokale.

§ 9. 2. Działania podejmowane w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mogą czynić celowym wypowiedzenie stosunku najmu, zwłaszcza w stosunku do najemców niewyrażających zgody na zamianę lokalu. Z tego względu podstawą wypowiedzenia stosunku najmu w trybie określonym w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może być także:

- 1) zamiar sprzedaży lokalu lub budynku, w którym położone są lokale mieszkalne,
- 2) zamiar rozbiórki, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania lokalu lub budynku, w którym położone są lokale mieszkalne.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelna.

§ 11. Traci moc uchwała Nr V/46/2019 Rady Miejskiej w Strzelnie z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelno w latach 2019 –2023.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Dubicki