



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 5 kwietnia 2024 r.

Poz. 2403

UCHWAŁA NR LXX/479/2024 RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zławieś Wielka na lata 2024 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zławieś Wielka na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Pawlikowski

Załącznik do uchwały Nr LXX/479/2024

Rady Gminy Zławieś Wielka

z dnia 27 marca 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA NA LATA 2024 - 2028

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zławieś Wielka obejmuje lokale stanowiące własność gminy, który na dzień 31 grudnia 2023 r. składa się z 37 budynków, w których znajdują się 79 lokale mieszkalne.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zławieś Wielka

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²
2024	79	3486,73	1	52,09
2025	78	3386,60	1	52,09
2026	77	3122,20	1	52,09
2027	76	3050,15	1	52,09
2028	75	2980,55	1	52,09

2. Prognoza zasobu nieruchomości Gminy Zławieś Wielka na lata 2024 - 2028 przedstawia się następująco:

Tabela 2.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych na koniec danego roku	Ilość lokali socjalnych
2024	79	1
2025	78	1
2026	77	1
2027	76	1
2028	75	1

Rozdział 3.

Remonty i modernizacja

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

§ 3. Remonty i modernizacje zaplanowane na lata 2024 – 2028.

Rok	Remonty	Modernizacje
2024	35.000,00	25.000,00
2025	20.000,00	15.000,00
2026	22.000,00	10.000,00
2027	20.000,00	12.000,00
2028	25.000,00	10.000,00

1. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, współwłasność gminy i osób fizycznych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 5.1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz należyty podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela a mianowicie opłat za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług i dostawę energii elektrycznej i ciepłej do pomieszczeń wspólnych.

3. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszany przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego. Minimalny wzrost stawek czynszu w skali roku ustala się na poziomie 15%.

4. Wójt Gminy Żławień Wielka ustalając stawki czynszu uwzględni zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosownie czynników podwyższających stawkę bazową.

5. Czynniki podwyższającymi stawkę bazową za 1m² powierzchni mieszkania są:

- a) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje o 10%,
- b) Stan techniczny budynku o 10%,
- c) Położenie budynku o 10%.
- d) Położenie lokalu w budynku o 10%.

6. Najemcy ponosić będą dodatkowe koszty z tytułu opłat za oświetlenie klatki schodowej i piwnic w wielkości 3% wysokości czynszu stawki bazowej, za każde z pomieszczeń oraz ogrzewania pomieszczeń wspólnych, jeżeli są ogrzewane proporcjonalnie do powierzchni w jakiej powierzchnia lokalu pozostaje do powierzchni całkowitej lokali w tym budynku.

7. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski Najemców lokali o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.

8. Czynsz najmu i opłaty za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy płatny jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na rachunek wskazany przez wynajmującego.

9. Za opóźnienie w zapłacie należności o których mowa w pkt 8 pobiera się odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

10. Zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności czynszu lub opłat dodatkowych stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

11. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

12. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu.

13. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników kreślonych w pkt 12.

14. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu ustala się uwzględniając wyposażenie techniczne lokalu.

15. W przypadku podnajęcia całości lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 50% na czas trwania podnajmu.

16. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, wpływy ze sprzedaży mieszkań i inne dochody gminy.

2. Planowane przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych:

Rok	Wartość w zł
2024	15.500,00
2025	14.500,00
2026	13.800,00
2027	12.000,00
2028	10.800,00

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 8. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Przewidywane wydatki w latach 2024 – 2028 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego są następujące:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w zł	Koszty remontów lokali w budynkach w zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja)
2024	6.000,00	35.000,00	25.000,00
2025	6.200,00	20.000,00	15.000,00
2026	6.400,00	22.000,00	10.000,00
2027	6.600,00	20.000,00	12.000,00
2028	6.800,00	25.000,00	10.000,00
Razem:	32.000,00	122.000,00	72.000,00

3. W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.