

**UCHWAŁA NR III/18/2024
RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA**

z dnia 26 czerwca 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 2024 r. poz. 609 oraz 721), art. 21 ust. 1 pkt. 1 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, co następuje:

§ 1. Uchwala 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Gajdemska

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ZŁAWIEŚ WIELKA NA LATA 2024 - 2028****Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zławieś Wielka na lata 2024-2028 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zławieś Wielka w poszczególnych latach.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na 31.12.2023 r., obejmuje 68 lokali mieszkalnych będących własnością gminy, zlokalizowanych w 41 budynkach stanowiących własność gminy, pozostającym w administracji Gminy Zławieś Wielka.

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach				
				2024	2025	2026	2027	2028
1	Cegielnik 6	1	14,66	1	1	1	1	1
2	Cegielnik 29	2	69,00	2	2	2	2	2
3	Czarne Błoto, ul. Prosta 23	2	153,66	2	2	2	2	2
4	Czarne Błoto 46	5	234,91	5	5	5	5	5
5	Czarne Błoto 51	2	87,37	2	2	2	2	2
6	Czarnowo 29	2	110,10	2	2	2	2	2
7	Cichoradz 1	2	86,20	2	2	2	2	2
8	Cichoradz 1A	1	47,29	1	1	1	1	1
9	Łążyn 56	1	37,00	1	1	1	1	1
10	Łążyn 67	1	75,93	1	1	1	1	1
11	Pędzewo 33	4	224,99	4	4	4	4	4
12	Pędzewo 84A	1	28,00	1	1	1	1	1
13	Pędzewo 84	1	40,93	1	1	1	1	1
14	Pędzewo 51	1	40,94	1	1	1	1	1
15	Pędzewo 79	3	53,50	3	3	3	3	3
16	Pędzewo 63	3	172,60	3	3	3	3	3
17	Przysiek, ul. Wspólna 1B	1	65,40	1	1	1	1	1
18	Rzęczkowo 109	5	72,00	5	5	5	5	5
19	Rzęczkowo 61	4	135,00	4	4	4	4	4
20	Rzęczkowo 49	1	81,92	1	1	1	1	1
21	Rzęczkowo 21	1	82,00	1	1	1	1	1
22	Rzęczkowo 53	6	201,04	6	6	6	6	6
23	Rzęczkowo 57	2	137,47	2	2	2	2	2
24	Siemoń 89	1	38,94	1	1	1	1	1

25	Toporzysko 51A	1	14,66	1	1	1	1	1
26	Toporzysko 51	8	392,82	8	8	8	8	8
27	Toporzysko 72	1	101,73	1	1	1	1	1
28	Toporzysko 1	4	171,05	4	4	4	4	4
29	Toporzysko 1A	1	14,66	1	1	1	1	1
30	Toporzysko 1B	1	14,00	1	1	1	1	1
31	Toporzysko 1C	1	13,00	1	1	1	1	1
32	Toporzysko 1D	8	13,00	8	8	8	8	8
33	Zławieś Mała, ul. Topolowa 8	3	106,30	3	3	3	3	3
34	Zławieś Mała, ul. Topolowa 6	1	76,00	1	1	1	1	1
35	Zławieś Mała, ul. Piekarska 3	1	26,38	1	1	1	1	1
36	Zławieś Mała, ul. Topolowa 33	1	27,51	1	1	1	1	1
37	Zławieś Wielka, ul. Słoneczna 10	2	124,21	2	2	2	2	2
38	Zławieś Wielka, ul. Lipowa 19	1	51,00	1	1	1	1	1
39	Zławieś Wielka 25	2	83,39	2	2	2	2	2
40	Gutowo 27	1	37,72	1	1	1	1	1
41	Gutowo 27B	1	12,56	1	1	1	1	1

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie lokali		Stan techniczny budynku				
			woda	kanalizacja	2024	2025	2026	2027	2028
1	Cegielnik 6	14,66	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
2	Cegielnik 29	69,00	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
3	Czarne Błoto, ul. Prosta 23	153,66	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
4	Czarne Błoto 46	234,91	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
5	Czarne Błoto 51	87,37	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
6	Czarnowo 29	110,10	+	+	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Cichoradz 1	86,20	+	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Cichoradz 1A	47,29	+	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Łążyn 56	37,00	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
10	Łążyn 67	75,93	+	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Pędzewo 33	224,99	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
12	Pędzewo 84A	28,00	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
13	Pędzewo 84	40,93	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
14	Pędzewo 51	40,94	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
15	Pędzewo 79	53,50	+	+	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Pędzewo 63	172,60	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
17	Przysiek, ul. Wspólna 1B	65,40	+	+	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Rzęczkowo 109	72,00	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
19	Rzęczkowo 61	135,00	+	+	średni	średni	średni	średni	średni

20	Rzęczkowo 49	81,92	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
21	Rzęczkowo 21	82,00	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
22	Rzęczkowo 53	201,04	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
23	Rzęczkowo 57	137,47	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
24	Siemoń 89	38,94	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
25	Toporzysko 51A	14,66	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
26	Toporzysko 51	392,82	+	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27	Toporzysko 72	101,73	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
28	Toporzysko 1	171,05	+	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29	Toporzysko 1A	14,66	+	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30	Toporzysko 1B	14,00	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
31	Toporzysko 1C	13,00	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
32	Toporzysko 1D	13,00	+	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
33	Zławieś Mała, ul. Topolowa 8	106,30	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
34	Zławieś Mała, ul. Topolowa 6	76,00	+	+	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
35	Zławieś Mała, ul. Piekarska 3	26,38	-	-	średni	średni	średni	średni	średni
36	Zławieś Mała, ul. Topolowa 33	27,51	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
37	Zławieś Wielka, ul. Słoneczna 10	124,21	+	+	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
38	Zławieś Wielka, ul. Lipowa 19	51,00	+	+	średni	średni	średni	średni	średni
39	Zławieś Wielka 25	83,39	+	+	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40	Gutowo 27	37,72	+	-	średni	średni	średni	średni	średni
41	Gutowo 27B	12,56	+	-	średni	średni	średni	średni	średni

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2024-2028

1. Podstawowym zadaniem Gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2024-2028 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzane przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawiają poniższe tabele.

4. Stan techniczny lokali stanowiący zasób gminy pokazano w sposób tabelaryczny w tabeli Nr 3.

Tabela nr 3. Przewidywany plan remontów w poszczególnych latach

Lp.	Adres	Plan remontów w poszczególnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Cegielnik 6	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie

		przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych	przeглядów okresowych
--	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tabela Nr 4. Przewidywany plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach

Lp.	Adres	Plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Cegielnik 6	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
2	Cegielnik 29	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
3	Czarne Błoto, ul. Prosta 23	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
4	Czarne Błoto 46	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
5	Czarne Błoto 51	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
6	Czarnowo 29	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
7	Cichoradz 1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
8	Cichoradz 1A	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
9	Łążyn 56	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
10	Łążyn 67	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
11	Pędzewo 33	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
12	Pędzewo 84A	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
13	Pędzewo 84	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
14	Pędzewo 51	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
15	Pędzewo 79	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
16	Pędzewo 63	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
17	Przysiek, ul. Wspólna 1B	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
18	Rzęczkowo 109	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
19	Rzęczkowo 61	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
20	Rzęczkowo 49	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
21	Rzęczkowo 21	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
22	Rzęczkowo 53	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
23	Rzęczkowo 57	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
24	Siemoń 89	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
25	Toporzysko	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie

	51A	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się
26	Toporzysko 51	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
27	Toporzysko 72	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
28	Toporzysko 1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
29	Toporzysko 1A	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
30	Toporzysko 1B	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
31	Toporzysko 1C	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
32	Toporzysko 1D	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
33	Zławieś Mała, ul. Topolowa 8	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
34	Zławieś Mała, ul. Topolowa 6	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
35	Zławieś Mała, ul. Piekarska 3	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
36	Zławieś Mała, ul. Topolowa 33	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
37	Zławieś Wielka, ul. Słoneczna 10	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
38	Zławieś Wielka, ul. Lipowa 19	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
39	Zławieś Wielka 25	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
40	Gutowo 27	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
41	Gutowo 27B	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 5. Prognoza sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego

Planowana sprzedaż	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu ze względu na:

- 1) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, o 10%
- 2) Stan techniczny budynku, o 10%
- 3) Położenie lokalu w budynku, o 10%
- 4) Położenie budynku, o 10%

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028.

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,
- 3) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2024-2028, 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.

1. Wysokość kosztów w latach 2024-2028, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 6. Wysokość kosztów w latach 2024-2028

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2024	4 000,00	5.000,00	0,00	0,00
2025	4 000,00	5.000,00	0,00	0,00
2026	4 000,00	5.000,00	0,00	0,00
2027	4 000,00	5.000,00	0,00	0,00
2028	4 000,00	5.000,00	0,00	0,00

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W latach 2024-2028 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
- 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.

2. W latach 2024-2028 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej 5 lat).

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.