

UCHWAŁA Nr XLIII/243/2023

RADY MIEJSKIEJ W GÓRZNIE

z dnia 27 stycznia 2023r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Górzno na lata 2023 - 2027

Na podstawie 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 2022 r., poz. 172, poz. 975, poz. 1561, poz.2456) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Górzno na lata 2023 - 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Górzno.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Górznie

Jacek Ruciński

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLIII/243/2023
Rady Miejskiej w Górznie
z dnia 27 stycznia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY GÓRZNO NA LATA 2023-2027

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Górzno na lata 2023-2027” określa kierunki działania Gminy mające na celu:

- 1) Poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) Kontynuowanie procesu sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) Racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Górzno;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Górzno na lata 2023 – 2027”;
- 4) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 7) wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć koszt jednego m² powierzchni użytkowej mieszkania w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Górzno

§ 3. Wykaz budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 1 wg stanu na 31 grudnia 2022 r.

Tabela nr 1

Wykaz budynków i lokali Miasta i Gminy Górzno					
L.p.	Adres	Kod pocztowy	Nr działki	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)
Lokale komunalne					
1	ul. 11 Listopada 2	87-320 Górzno	449 ob. Górzno-Miasto 1	2	1) 49,82 2) 63,38
2	ul. Kościuszki 3	87-320 Górzno	449 ob. Górzno-Miasto 1	1	1) 55,11
3	ul. Pocztowa 14a	87-320 Górzno	76 ob. Górzno-Miasto 2	1	31,78
4	ul. 11 Listopada 1	87-320 Górzno	338 ob. Górzno- Miasto 1	3	1) 32,80 2) 19,55 3) 33,17
5	ul. Św. Floriana 12	87-320 Górzno	491 ob. Górzno-Miasto 1	2	1) 41,89 2) 29,49
6	Miesiączkowo 25	87-320 Górzno	248/1 ob. Miesiączkowo	1	52,00
Lokale socjalne					
7	ul. Rynek 1	87-320 Górzno	413 ob. Górzno-Miasto 1	2	1) 32,00 2) 30,00

§ 4. 1. Stan ilościowy zasobu lokali mieszkalnych Gminy na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy		
Ilość lokali	Rodzaj	Powierzchnia w m ²
10	lokale mieszkalne	408,99
2	lokale socjalne	62,00

2. Szacunkowe potrzeby na dzień 31 grudzień 2022 r. w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych wynoszą łącznie 0 mieszkań, w tym zapotrzebowanie na lokale socjalne 0.

3. Planowane w latach 2023-2027 do uzyskania lokale mieszkalne i socjalne nowe przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Lata realizacji	Lokale mieszkalne (szt.)	Lokale Socjalne (szt.)
1.	2023	0	0
2.	2024	0	0
3.	2025	0	0
4.	2026	0	0
5.	2027	0	0

4. Program, w części dotyczącej pozyskania zasobu mieszkaniowego pozwalającego na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, realizowany będzie poprzez:

1) remonty,

2) dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy

5. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Treść	Stan na dzień 31.12.2022	Stan na dzień 31.12.				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	lokale socjalne						
	a) liczba (szt.)	2	2	2	2	2	2
	b) powierzchnia użyt.(m ²)	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00
2.	lokale mieszkalne						
	a) liczba (bez uwzględnienia sprzedaży) szt.	10	10	10	10	10	10
	b) powierzchnia użyt.(m ²)	408,99	408,99	408,99	408,99	408,99	408,99

6. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy na podstawie dokonanych przeglądów wykazuje, że potrzeby remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy wynikają ze struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego, głównie w lokalach mieszkalnych. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych. Stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

ADRES	DACH	ELEWACJA I FUNDAMENTY, DOCIEPLENIE	INSTALACJA ELEKTRYCZNA	WODNO-KANALIZAC.	CENTR. OGRZEW.
Kościuszki 3/1	dobry	dostateczny	dobry	dobry	brak
11 Listopada 2/1	zły	zły	dobry	dobry	dostateczny
11 Listopada 2/2	zły	zły	dobry	dobry	dostateczny
11 Listopada1/1	zły (Eternit)	zły	dostateczny	dostateczny	brak
11 Listopada 1/2	zły (Eternit)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak
11 Listopada 1/3	Dostateczny (Eternit)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	b.dobry
Pocztowa 14 a	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dostateczny
Floriana 12/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Floriana 12/2	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry
Miesiączkowo 25	zły (Eternit)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak

§ 5. 1. Program poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy realizowany będzie poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów i modernizacji;

2) rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny.

2. Planowane efekty do uzyskania w wyniku realizacji programu inwestycyjnego poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku,
- 4) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne).

2. Podstawę do sporządzania planów remontów i modernizacji stanowią będą w szczególności wyniki okresowych przeglądów określone w prawie budowlanym.

3. Najpilniejszymi – niezbędnymi potrzebami w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali są:

- 1) remonty dachów;
- 2) remonty elewacji, a w tym roboty termomodernizacyjne;
- 3) wymiana elementów budynków zawierających azbest;
- 4) wymiana przestarzałych technicznie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i grzewczych;
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;

4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

5. Plan wydatków remontowych i modernizacyjnych lokali mieszkalnych na lata 2023 - 2027 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Lata realizacji	Wydatki remontowe i modernizacyjne (w zł)
1.	2023	5.000,00
2.	2024	6.000,00
3.	2025	7.000,00
4.	2026	8.500,00
5.	2027	10.000,00

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§7. 1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych należy brać pod uwagę:

- 1) wielkość zasobu, który może być objęty,
- 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży
- 3) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystywania zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 8. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszany przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.

2. Burmistrz Miasta i Gminy ustalając stawki czynszu uwzględnia różnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zwyczaj i zniżek do stawki bazowej.
3. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należnego podatku od nieruchomości.
4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. Określa się czynniki podwyższające stawkę czynszu z uwagi na wyposażenie techniczne podnoszące standard lokalu mieszkaniowego:
 - 1) instalacja wodna - 20%;
 - 2) instalacja kanalizacyjna - 20%;
 - 3) centralne ogrzewanie - 30%.
6. Określa się czynniki obniżające stawkę czynszu z uwagi na :
 - 1) usytuowanie budynku poza strefą miasta – 5%
 - 2) z tytułu złego stanu technicznego – 5%
 - 3) usytuowanie lokalu na parterze w budynku wielokondygnacyjnym – 5%
7. Miesięczna wysokość czynszu za lokal jest iloczynem stawki czynszowej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej dla lokalu o danym standardzie i powierzchni użytkowej tego lokalu.

§ 9 1. Burmistrz może obniżyć wysokość naliczonego czynszu o 10% najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego określonego w ustawie o pomocy społecznej na pisemny wniosek zainteresowanego.

2. Przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego w wysokości poniżej połowy kwoty określonej w ust.1 wysokość czynszu może być obniżona o 20% na wniosek zainteresowanego.
3. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych;

Rozdział 6

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

§ 10 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy reguluje odrębna uchwała.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomościami;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

3. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Zakład Usług Komunalnych w Górznie.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. W latach 2023 - 2027 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie w szczególności z następujących źródeł:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) środków własnych z budżetu Gminy, w tym wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych związanych z gospodarką mieszkaniową;
- 3) innych źródeł, w tym pochodzących z preferencyjnych pożyczek i kredytów, dopłat, środków pomocowych lub innych form wspierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Przewidywane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Lp.	Wyszczególnienie	Planowana wysokość w latach (w zł)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych	22.205,52	22.205,52	22.205,52	22.502,52	22.502,52
2	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych związanych z gospodarką mieszkaniową	0	0	0	0	0
3	Razem	22.205,52	22.205,52	22.205,52	22.502,52	22.502,52

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach na gospodarkę mieszkaniową.

§ 12. 1. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej - wysokość wydatków w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

L.p.	Wyszczególnienie	Planowane nakłady w kolejnych latach (w zł)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej	4.600,00	5.520,00	6.624,00	7.948,00	9.537,00

	eksploatacji					
2	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy	5.000,00	6.000,00	7.000,00	8.500,00	10.000,00
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3.000,00	3.600,00	4.320,00	5.184,00	6.220,00
4	Nakłady inwestycyjne	0	0	20.000,00	0	0
5	Wydatki Razem	12.600,00	15.120,00	37.944,00	21.632,00	25.757,00

Rozdział 9

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

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie,
- 2) opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczną realizację programu,
- 3) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) zmniejszenie zadłużenia lokali poprzez:
 - skuteczną windykację należności czynszowych,
 - proponowanie lokali o niższych kosztach utrzymania.

§ 14. Zakres planowanych remontów budynków i lokali nie wymaga zamiany lokali na czas trwania remontu.

§ 15. Planowana sprzedaż lokali oparta jest na szacunkowym rozeznaniu rynku i zainteresowania najemców.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 16. Uchwalony Gminny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Górzno na lata 2016 – 2023 nie przewiduje ingerencji w niniejszy Program. Przyjęte w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta i Gminy Górzno na lata 2016 – 2023 działania nie powodują wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Górzno

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat.

W związku z wygasaniem dotychczasowego programu gospodarki mieszkaniowej w Mieście i Gminie Górzno zachodzi potrzeba uchwalenia nowego programu na lata 2023-2027.