



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 11 kwietnia 2023 r.

Poz. 2589

UCHWAŁA NR LIV/498/23 RADY MIEJSKIEJ PRUSZCZ

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz na lata 2023-2027”

Na podstawie art. 40 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40) i art. 21 ust. 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 2022 r. poz. 172, poz. 1561 i poz. 2456) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz na lata 2023 –2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Pruszcz

Piotr Radecki

Załącznik do uchwały Nr LIV/498/23
Rady Miejskiej Pruszcz
z dnia 30 marca 2023 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Pruszcz na lata 2023-2027**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz na lata 2023-2027, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pruszcz, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich jak i budynki będące w całości własnością gminy.

2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r., obejmuje 7 lokali socjalnych oraz 13 pozostałych lokali mieszkalnych (mieszkania komunalne).

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

Mieszkaniowy zasób Gminy Pruszcz w poszczególnych latach	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych
2023 r.	7	14
2024 r.	7	14
2025 r.	7	14
2026 r.	7	14
2027 r.	7	14

4. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu	Stan techniczny zasobu (wyposażenie lokalu)
Lokale socjalne				
1.	Brzeźno	Brzeźno 16/3	63,22 m ²	Toaleta
2.	Luszkówko	Luszkówko 6/8	17,90 m ²	Toaleta, instalacja c.o.
3.	Luszkówko	Luszkówko 6/9	23,57 m ²	Toaleta, instalacja c.o.
4.	Luszkówko	Luszkówko 6/11	60,28 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
5.	Łowinek	ul. Parkowa 3/1	34,52 m ²	Łazienka z toaletą
6.	Łowinek	ul. Parkowa 3/2	35,13 m ²	Łazienka z toaletą
7.	Pruszcz	ul. Sportowa 10	30,51 m ²	Toaleta

Pozostałe lokale mieszkalne (mieszkania komunalne)				
1.	Pruszcz	ul. Zamknięta 7/1	56,58 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
2.	Pruszcz	ul. Zamknięta 7/2	37,46 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
3.	Pruszcz	ul. Zamknięta 7/2	58,12 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
4.	Serock	Al. Mickiewicza 8/1	114,00 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
5.	Serock	Al. Mickiewicza 8/2	25,58 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
6.	Serock	Al. Mickiewicza 8/3	59,12 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
7.	Serock	Al. Mickiewicza 8/4	58,73 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
8.	Serock	Al. Mickiewicza 8/5	75,77 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
9.	Serock	Al. Mickiewicza 8/6	42,87 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
10.	Serock	Al. Mickiewicza 8/7	28,00 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
11.	Łowinek	ul. Szkolna 2/1	84,04 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
12.	Łowinek	ul. Postępowa 3	42,81 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
13.	Łaszewo	Łaszewo 48/2	33,90 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.
14.	Zawada	Zawada 34/1	95,08 m ²	Łazienka z toaletą, instalacja c.o.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków oraz przeprowadzonych bieżących remontów. Stan techniczny budynków określają bieżące protokoły z kontroli budowlanych, elektrycznych i kominiarskich, w których znajdują się zalecenia konieczności przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie termomodernizacji, hydroizolacji oraz remontów instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

6. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany zostanie plan rzeczowy remontów i modernizacji na okres jednego roku pozwalający na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym.

7. Drobne remonty lokali mieszkalnych będą wykonywane na bieżąco w miarę posiadanych środków finansowych, w zależności od stopnia pilności tych remontów.

Rozdział 3.

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

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych.

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 3*

Tabela nr 3

Adres lokalu	2023	2024	2025	2026	2027
	Rodzaj prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych				
Pruszcz ul. Zamknięta 7	-	-	Termomodernizacja budynku		
Serock al. Mickiewicza 8	Termomodernizacja budynku			-	

Luszkówko 6	-	-	Termomodernizacja lokali socjalnych	-
Łowinek ul. Parkowa	Wymiana pokrycia dachowego z azbestu		-	-
Wszystkie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy gminy	Przeeglądy okresowe budynków, bieżące remonty oraz usuwanie awarii			

* wskazane rodzaje prac remontowych mogą ulec zmianie z uwagi na wielkość posiadanych środków w budżecie gminy na dany rok oraz pilność wykonania innych, niezbędnych prac remontowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, będą przeznaczane do sprzedaży.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wniosek.
3. Ostateczną decyzję w sprawie zbycia lokali podejmie Rada Miejska w drodze uchwały.
4. Sprzedaż lokalu następować będzie łącznie ze sprzedażą albo oddaniem w wieczyste użytkowanie ułamkowej części gruntu, niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.
5. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość przestanie podlegać administracji przez Urząd Miasta i Gminy.
6. Na wniosek dotychczasowego najemcy cenę lokalu przeznaczonego do sprzedaży można rozłożyć maksymalnie na 10 rat rocznych, płatnych wraz z odsetkami ustawowymi, obliczonymi od wysokości raty rocznej, do 31 marca każdego roku, począwszy od roku następującego po dacie nabycia lokalu.
7. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie jak w ust. 1.
8. W indywidualnych przypadkach upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy do podejmowania decyzji w sprawach o których mowa w ust. 1 i 2.
9. Do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest uregulować koszty związane z dotychczasowym użytkowaniem lokalu, w tym m.in. czynsz, należność za energię elektryczną, za zużycie wody.
10. Wyłącza się ze sprzedaży lokale znajdujące się w budynkach:
 - a) przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji organów nadzoru budowlanego;
 - b) przeznaczonych do remontu kapitalnego decyzją Burmistrza Miasta i Gminy z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy przeznaczone do sprzedaży pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców;
 - c) wykorzystywanych do realizacji zadań gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele kultury, oświaty ochrony zdrowia oraz siedziby gminnych jednostek organizacyjnych;
 - d) dla których przewidziana jest zmiana funkcji;
 - e) w których lokale przeznaczone zostały wyłącznie do wynajmu jako lokale socjalne.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023 — 2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i modernizacje.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 4.

Tabela nr 4

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę czynszu (w %)
Lokal bez toalety	20 %

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela, a dotyczących w szczególności:

- a) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- b) zużycia energii elektrycznej,
- c) wywóz nieczystości ciekłych,
- d) wywóz odpadów komunalnych.

6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów z dostawcami mediów, o których mowa w ust. 5 oraz do złożenia deklaracji dotyczącej wywozu odpadów komunalnych.

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 kolejnych latach

1. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz w przyjętej przez Radę Miejską Pruszcz uchwale określającej "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy".

3. Administrowanie lokali w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych, w tym prawidłowe prowadzenie dokumentacji i obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Urząd Miasta i Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego gminy jest plan wydatków przyjęty przez Radę Miejską Pruszcz w uchwale budżetowej na dany rok kalendarzowy.

2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów.

3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy finansowane są w pierwszej kolejności z wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i socjalne, innych dochodów gminy i dotacji celowych.

Rozdział 8.
Wysokość wydatków w kolejnych latach

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

2. Planowana 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 wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków				
	2023	2024	2025	2026	2027
Zakupy	3.000,00 zł	4.000,00 zł	4.000,00 zł	4.000,00 zł	4.000,00 zł
Usługi (koszty eksploatacyjne)	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł
Usługi remontowe	20.000,00 zł	25.000,00 zł	25.000,00 zł	25.000,00 zł	25.000,00 zł
Modernizacyjne / inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Razem	43.000,00 zł	49.000,00 zł	49.000,00 zł	49.000,00 zł	49.000,00 zł

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega w szczególności na ich wynajmie, właściwym utrzymaniu, eksploatacji i sprzedaży.

2. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach będących własnością gminy.

3. W miarę zwiększających się potrzeb Rada Miejska rozważy konieczność zapewnienia środków w budżecie gminy na zakup kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.