



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 15 lutego 2023 r.

Poz. 1185

UCHWAŁA NR LXXIII/603/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE

z dnia 9 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żnin na lata 2023-2027

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) oraz art. 21 ust. 1 pkt 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, z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjąć do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żnin na lata 2023 - 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XLVII/574/2018 Rady Miejskiej w Żniniu z dnia 7 września 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żnin na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Kaźmierczak

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1561 i 2456

Załącznik do uchwały Nr LXXIII/603/2023

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 9 lutego 2023 r.

WIEOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻNIN NA LATA 2023-2027

Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żnin na lata 2023-2027 zwanego dalej "Programem" jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym mają na celu:

- utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym,
- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Żnin, zwanej dalej "gminą".

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin w poszczególnych latach;
- 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin, z podziałem na kolejne lata;
- 4) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin;
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 8) wysokość kosztów 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 z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1.

Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin.

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 30.11.2022 r., stanowił 476 lokali przedstawionych w tabeli poniżej - w tym lokale użytkowe.

Tabela 1. Zestawienie ogólne lokali.

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu gminy
Miasto	21 budynków	46 budynków	1 budynek
	120 mieszkań	235 mieszkań	6 mieszkań
	17 lokali użytkowych	2 lokale użytkowe	2 lokale użytkowe
Gmina	15 budynków	17 budynków	-
	49 mieszkań	43 mieszkań	-
	1 lokal użytkowy	1 lokal użytkowy	-

Tabela 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy.

Lp	Adres nieruchomości	Nr	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
			Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk.	Użytk.	Razem
Budynki na terenie miasta								
1)	700-lecia	36	154,06	448,27	602,33	3	3	6
2)	Dworcowa	12	191,07		191,07	4		4
3)	Dworcowa	1	347,65	196,46	544,11	7	1	8
4)	Jasna	2	167,89		167,89	5		5
5)	Kl. Janickiego	40	551,66		551,66	12		12
6)	L. Białego	5	73,72		73,72	2		2
7)	Lewandowskiego	1	282,19		282,19	8		8
8)	Mickiewicza	21	275,21		275,21	5		5
9)	Mickiewicza	58,58A	99,80		99,80	2		2
10)	Kl. Janickiego	41	742,62		742,62	18		18
11)	Plac Działowy	6	124,17		124,17	4		4
12)	Plac Wolności	20	110,21	105,05	215,26	3	3	6
13)	Pocztowa	15	778,14	880,23	1658,37	16	1	17
14)	Szkolna	4	423,13		423,13	7		7
15)	Szpitalna	42a	143,95		143,95	5		5
16)	Szpitalna	42b	141,66		141,66	5		5
17)	Szpitalna	48	199,52		199,52	4		4
18)	Śniadeckich	15	157,72	292,26	449,98	3	5	8
19)	Tysiąclecia	3		265,28	265,28		4	4
20)	Wodna	1	196,35		196,35	4		4
21)	Wodna	1a	61,93		61,93	3		3
	Suma		5222,65	2187,55	7410,20	120	17	137
Budynki na terenie wiejskim								
Lp	Adres nieruchomości	Nr	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
			Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk.	Użytk.	Razem
1)	Białożewin	22	67,70		67,70	3		3
2)	Bożejewiczki Dębowa	15	258,90		258,90	6		6
3)	Gorzyce	61	75,16		75,16	1		1
4)	Kierzkowo	18	117,33		117,33	3		3
5)	Murczynek	6	46,85		46,85	2		2
6)	Murczynek	5	275,22		275,22	5		5
7)	Paryż	26	248,47		248,47	5		5
8)	Podgórzyn	23	189,45	48,50	237,95	5	1	6
9)	Podgórzyn	5	156,90		156,90	2		2
10)	Podobowice	38	163,24		163,24	3		3
11)	Słębowo	17	279,59		279,59	5		5
12)	Słębowo	17a	123,27		123,27	3		3
13)	Sulinowo	32	203,22		203,22	3		3
14)	Ustaszewo	9	70,77		70,77	1		1
15)	Wawrzynki	21	121,02		121,02	2		2
	Suma		2397,09	48,50	2445,59	49	1	50

Tabela 3. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Budynki na terenie miasta										
Lp	Adres nieruchomości	Nr	Pow. Nieruchomości w m ²	Ilość lokali ogółem	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
					Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk. k.	Użytk. k.	Razem

1.	700-lecia	35	985,57	18	45,40		45,40	1		1
2.	700-lecia	27	611,10	12	273,23		273,23	5		5
3.	Aliantów	10	1663,60	30	100,80		100,80	2		2
4.	Aliantów	12	1665,20	30	119,20		119,20	2		2
5.	Aliantów	6a	205,74	5	31,24		31,24	1		1
6.	Aliantów	6b	215,90	5	87,80		87,80	2		2
7.	Aliantów	6	540,10	6	339,00		339,00	4		4
8.	Dąbrowskiego	10 a	478,10	11	272,20		272,20	6		6
9.	Gnieźnieńska	18	711,41	13	551,01		551,01	9		9
10.	Kl. Janickiego	16	386,88	7	73,24		73,24	2		2
11.	Kl. Janickiego	13	478,70	8	195,90		195,90	3		3
12.	Kl. Janickiego	7			134,10		134,10	3		3
13.	Kl. Janickiego	9			73,90		73,90	1		1
14.	Konopnickiej	1	509,48	9	154,61		154,61	3		3
15.	Konopnickiej	3	504,79	9	197,00		197,00	4		4
16.	Kopernika	5	2019,09	45	649,96		649,96	14		14
17.	Kopernika	3	2011,91	45	446,40		446,40	10		10
18.	Kościuszki	17	178,90	4	62,60	51,90	114,50	1	1	2
19.	Mickiewicza	19	2819,44	65	841,30		841,30	20		20
20.	Mickiewicza	26	816,72	16	150,20		150,20	3		3
21.	Mickiewicza	9	247,35	5	93,96		93,96	2		2
22.	Mickiewicza	60 c	499,48	12	232,12		232,12	5		5
23.	Mickiewicza (b)	60 a	504,92	12	103,34		103,34	2		2
24.	Plac Wolności	19	500,60	10	101,30		101,30	2		2
25.	Pocztowa	3	361,38	9	174,23		174,23	6		6
26.	Podmurna	24	242,70	6	213,00		213,00	5		5
27.	Podmurna	27	198,80	3	110,70		110,70	2		2
28.	Podmurna	15	242,10	7	37,10		37,10	2		2
29.	Słoneczna	36	997,40	18	82,40		82,40	2		2
30.	Słoneczna	38	997,20	18	164,80		164,80	4		4
31.	Staszica	1a	461,20	13	283,80		283,80	10		10
32.	Szkolna	2	513,80	12	93,20		93,20	3		3
33.	Szpitalna	50	603,61	14	449,07		449,07	11		11
34.	Szpitalna	34	475,01	14	56,05		56,05	2		2
35.	Szpitalna	48 a	219,20	4	109,00		109,00	2		2
36.	Śniadeckich	26	654,60	13	437,60	21,50	459,10	10	1	11
37.	Średnia	8	221,90	5	114,10		114,10	3		3
38.	Tysiąclecia	4	815,95	18	355,20		355,20	7		7
39.	Tysiąclecia	6	818,93	18	165,30		165,30	3		3
40.	Tysiąclecia	8	916,85	18	75,68		75,68	2		2
41.	Tysiąclecia	5	757,15	18	182,90		182,90	4		4
42.	Tysiąclecia	1	1985,85	50	542,70		542,70	13		13
43.	Tysiąclecia	2	1015,30	25	150,10		150,10	4		4
44.	Tysiąclecia	7	1303,88	30	428,16		428,16	10		10
45.	Żytnia	14	1298,33	30	437,00		437,00	10		10
46.	Żytnia	12	1661,47	30	720,90		720,90	13		13
	Suma		35317,59	750	10712,80	73,40	10786,20	235	2	237

Budynki na terenie wiejskim

Lp	Adres nieruchomości	Nr	Pow. Nieruchomości	Ilość lokali ogółe	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
					Mieszk.	Użytk.	Razem	Miesz.	Użyt.	Razem

			w m ²	m		.		k.	k.	
1.	Bożejewiczki Dębowa	10	316,30	6	202,78		202,78	4		4
2.	Bożejewiczki Rolna	10	247,47	5	48,87		48,87	1		1
3.	Bożejewiczki Rolna	13	552,45	13	326,45		326,45	9		9
4.	Bożejewiczki Rolna	18	257,84	4	64,54		64,54	1		1
5.	Bożejewiczki Rolna	38	285,84	6	189,76		189,76	4		4
6.	Brzyskorzystew	72	168,75	3	123,77		123,77	2		2
7.	Brzyskorzystew	70	146,40	4	46,20		46,20	1		1
8.	Brzyskorzystew	23	156,20	5	74,20		74,20	3		3
9.	Dochanowo	9	133,00	3	37,00		37,00	1		1
10.	Dochanowo	18	250,40	5	92,60		92,60	2		2
11.	Murczyn	48	186,70	4	133,50		133,50	3		3
12.	Podgórzyn	4	170,70	2	86,80		86,80	1		1
13.	Podgórzyn	65	111,40	4	17,90		17,90	1		1
14.	Podobowice	27 a	300,74	5		39,04	39,04		1	1
15.	Redczyce	10	293,28	6	237,11		237,11	5		5
16.	Wilczkowo	9	170,53	4	76,03		76,03	2		2
17.	Wójcin	35	161,30	4	118		118	3		3
	Suma		3909,30	83	1875,51	39,04	1914,55	43	1	44

Tabela 4. Mieszkania w budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym gminy.

Lp	Adres nieruchomości	Nr	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
			Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk.	Użytk.	Razem
1)	700-lecia	4	299,34	118,04	417,38	6	2	8
	Suma		299,34	118,04	417,38	6	2	8

Mieszkaniowy zasób Gminy Żnin składa się ogółem z 476 lokali o pow. użytkowej 22.973,92 m². W tym 453 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 20.507,39 m² oraz 23 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 2.466,53 m².

Budynki, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy Żnin pochodzą z końca XIX wieku i połowy XX wieku. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różny poziom wyeksploatowania. Związane jest to z obowiązującymi w tamtym okresie tendencjami w sposobie realizacji konstrukcji, jak i używanymi w tamtych okresach materiałami co powoduje, że budynki te obciążone są wieloma wadami budowlanymi. Z tego względu stan techniczny tych budynków pozostawia wiele do życzenia.

Tabela 5. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje.

L.p.	Rodzaj instalacji	Procentowy udział
1.	Elektryczna	100 %
2.	Wodociągowa	100 %
3.	Kanalizacyjna	95 %
4.	Centralne ogrzewanie	45 %
5.	Centralna ciepła woda użytkowa	45 %

Tabela 6. Stan zasobu według lat budowy.

L.p	Lata budowy	Liczba budynków	Procentowy udział
1.	Do 1900 r.	27	28 %
2.	1901- 1945	40	40 %
3.	1946- 1973	20	20 %

4.	Po 1973	12	12 %
	Razem:	99	100%

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin.**

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy wg. stanu na dzień 30.11.2022 r. składa się z 99 budynków będących własnością lub współwłasnością gminy o pow. 20.507,39 m². W zasobie znajduje się 453 lokali mieszkalnych. Wielkość obecnego zasobu uzależniona będzie od realizacji planu sprzedaży ustalonego w dalszej części programu, która związana jest z możliwościami finansowymi najemców. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak środków na realizację inwestycji należy założyć, że wskazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu najbliższych 5 lat. W latach 2023 - 2027 przewiduje się utrzymanie w nie pogorszonym stanie budynków będących w dobrym stanie technicznym oraz sukcesywnie poprawienie stanu budynków, które tego wymagają.

Tabela 7. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących w 100% własność gminy.

	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość
Stan techniczny budynku	2023		2024		2025		2026		2027	
Bardzo dobry	0-20	1	0-20	1	0-20	1	0-20	1	0-20	1
Dobry	20-40	27	20-40	28	20-40	29	20-40	30	20-40	31
Średni	40-60	7	40-60	6	40-60	5	40-60	4	4-60	3
Zły	60 >	1	60 >	0	60 >	0	60 >	0	60 >	0

Tabela 8. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość
Stan techniczny budynku	2023		2024		2025		2026		2027	
Bardzo dobry	0-20	0	0-20	0	0-20	0	0-20	0	0-20	0
Dobry	20-40	59	20-40	59	20-40	59	20-40	59	20-40	59
Średni	40-60	4	40-60	4	40-60	3	40-60	3	40-60	3
Zły	60 >	0	60 >	0	60 >	1	60 >	1	60 >	1

Tabela 9. Prognoza stanu technicznego budynków pozostających w samoistnym posiadaniu gminy.

	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość	Stopień zużycia (%)	Ilość
Stan techniczny budynku	2023		2024		2025		2026		2027	
Bardzo dobry	0-20	0	0-20	0	0-20	0	0-20	0	0-20	0
Dobry	20-40	1	20-40	1	20-40	1	20-40	1	20-40	1
Średni	40-60	0	40-60	0	40-60	0	40-60	0	40-60	0
Zły	60 >	0	60 >	0	60 >	0	60 >	0	60 >	0

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin.

§ 3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo przebywających w nich ludzi i mienia w okresie ich użytkowania. Związane są one przede wszystkim z utrzymaniem w prawidłowym stanie technicznym urządzeń i instalacji związanych z budynkiem a w szczególności instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych, gazowych, C.O., ciepłej wody, elektrycznej, przewodów kominowych, pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz ochrony przeciwpożarowej.

§ 4. Przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy, brane będą pod uwagę wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzone w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane oraz sporządzany na tej podstawie przez przedsiębiorstwo zarządzające zasobem, plan remontów i modernizacji na dany rok kalendarzowy.

§ 5. Ze względu na zaległości remontowe powstałe w poprzednich latach koniecznym jest ustalenie priorytetów związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie sytuacji świadczących o niegospodarności gminy jako właściciela zasobu mieszkaniowego. Do prac remontowych, które będą priorytetowe w okresie obowiązywania programu zaliczyć należy wymianę instalacji gazowych, naprawę przewodów kominowych i wentylacyjnych, wymianę pokrycia dachowego, wymianę stolarki okiennej w budynkach będących własnością gminy Żnin, w których mieszczą się lokale mieszkalne. W dalszej kolejności prowadzone będą prace termomodernizacyjne i mające na celu odnowienie części elewacyjnych budynków stanowiących własność gminy Żnin. Potrzeba realizacji powyższych działań wynika również ze zdiagnozowanych w toku analiz potrzeb i oczekiwań zgłaszanych przez mieszkańców.

Prace remontowe zostaną zrealizowane z uwzględnieniem aktualnych wytycznych w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków oraz ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza.

Zaplanowane prace wskazują na uzasadnione działanie z zakresu ochrony środowiska naturalnego jak i licznych korzyści ekonomiczno – finansowych dla mieszkańców nieruchomości, których budynki przewidziano do termomodernizacji tj.:

- redukcji emisji CO₂ i innych zanieczyszczeń szkodliwych dla środowiska i mieszkańców nieruchomości, jak i aglomeracji w związku z likwidacją ogrzewania opartego na piecach kaflowych,
- zmniejszenia strat zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i na częściach wspólnych nieruchomości w wyniku docieplenia budynku, wymiany nieszczelnej stolarki okiennej i drzwiowej,
- obniżenie przez mieszkańców kosztów zużycia energii cieplnej (stolarka okienna, drzwiowa, docieplenie ścian, docieplenia dachu),
- obniżenie zużycia energii elektrycznej przez poprawę efektywności energetycznej opartej na wymianie tradycyjnej żarówki na świetlówkę kompaktową lub żarówkę typu LED, dodatkowa korzyść wynika z zastosowania plafonów z czujnikiem ruchu, które pozwalają na odpowiednie wykorzystanie oświetlenia na części wspólnej nieruchomości uzyskując w ten sposób optymalizowanie zużycia energii elektrycznej.

Powyższe działania ukierunkowane są na poprawę stanu technicznego budynków, co pozwoli na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin w stanie nie pogorszonym.

Zakłada się, że w latach 2023-2027 przeprowadzone zostaną następujące prace na poszczególnych budynkach w Gminie Żnin:

Tabela 10. Plan remontów w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Adres	Planowany zakres prac
rok 2023	
Żnin, ul. Dworcowa 1	Wydzielenie lokali mieszkalnych, remont dotychczasowych lokali mieszkalnych, wymiana instalacji
Żnin, ul. Szkolna 4	Wykonanie nowego pokrycia dachowego z wykorzystaniem dachówki oraz papy, częściowe docieplenie części pokrycia dachowego papowego z wykorzystaniem styropapy
Cerekwica (dawna szkoła)	zmiana sposobu użytkowania budynku z przeznaczeniem na cele

	mieszkaniowe, przygotowanie dokumentacji
Podgórzyn 5	Wymiana pokrycia dachowego –budynek mieszkalny. Rozbiórka budynku gospodarczego
Sulinowo 32	Wymiana pokrycia dachowego – budynek mieszkalny. Rozbiórka budynku gospodarczego
Rok 2024	
Żnin, ul. Dworcowa 12	Termomodernizacja budynku obejmująca: docieplenie pokrycia dachowego papowego z wykorzystaniem styropapy, wymiana stolarki okiennej, wymiana stolarki drzwiowej
Żnin, ul. Jasna 2	Termomodernizacja budynku obejmująca: docieplenie pokrycia dachowego papowego z wykorzystaniem styropapy lub wykonanie nowego pokrycia dachowego z wykorzystaniem blachodachówki, docieplenie ścian zewnętrznych budynku z wykorzystaniem styropianu oraz wykonanie nowej elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Bożejewiczki ul. Dębowa 15	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej na częściach wspólnych
Cerekwica (dawna szkoła)	Kontynuacja prac związanych z wydzieleniem lokali mieszkalnych
Rok 2025	
Żnin, ul. Mickiewicza 21	Wykonanie podłączenia instalacji gazowej do budynku, rozprowadzenia instalacji na części wspólnej budynku i podłączenie do lokali mieszkalnych, montaż pieców dwufunkcyjnych w lokalach mieszkalnych (ogrzewanie i ciepła woda), likwidacja pieców kaflowych lub innych pieców grzewczych, w których wykorzystywany był opał w oparciu o drewno, węgiel lub groszek
Żnin, ul. Pocztowa 15	Termomodernizacja częściowa budynku obejmująca: docieplenie dachu papowego z wykorzystaniem styropapy, częściowe wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych budynku, wykonanie nowej elewacji, wymiana stolarki drzwiowej oraz stolarki okiennej. Wykonanie podłączenia budynku do sieci miejskiej ciepłowniczej co pozwoli na likwidację pieców kaflowych lub innych pieców grzewczych, w których wykorzystywany był opał w oparciu o węgiel lub groszek
Słubowo 17	Wykonanie nowej elewacji, likwidacja kominów dymowych, naprawa pokrycia dachowego
Rok 2026	
Żnin, ul. Kl. Janickiego 40	Wykonanie nowej elewacji budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wyburzenie budynku gospodarczego murowano drewnianego, postawienie nowych pomieszczeń gospodarczych
Żnin, ul. Szpitalna 48	Wykonanie docieplenia części ścian zewnętrznych budynku, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej na częściach wspólnych
Paryż 26	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku z wykorzystaniem styropianu, wykonanie nowej elewacji budynku
Rok 2027	
Żnin, ul. Lewandowskiego 1	Wykonanie nowej elewacji, wykonanie podłączenia instalacji gazowej do budynku, rozprowadzenia instalacji na części wspólnej budynku i podłączenie do lokali mieszkalnych, montaż pieców dwufunkcyjnych w lokalach mieszkalnych (ogrzewanie i ciepła woda), likwidacja pieców kaflowych lub innych pieców grzewczych, w których wykorzystywany był opał w oparciu o drewno, węgiel lub groszek
Żnin. ul. Śniadeckich 15	Termomodernizacja częściowa budynku obejmująca: wymianę pokrycia dachowego – papowego, docieplenie dachu papowego z wykorzystaniem styropapy, częściowe wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych budynku,

	wykonanie nowej elewacji
Podgórzyn 23	docieplenie ścian zewnętrznych budynku, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej na częściach wspólnych oraz w lokalach mieszkalnych
Podobowice 38	docieplenie ścian zewnętrznych budynku, wymianę stolarki drzwiowej i okiennej na częściach wspólnych oraz w lokalach mieszkalnych

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy uzależniona będzie od stopnia zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w Żninie w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Kontynuowana będzie głównie sprzedaż lokali w budynkach w których rozpoczęto ustanawianie odrębnej własności i sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

3. Przy przeznaczeniu do sprzedaży lokali w budynkach w 100% udziałem gminy należy brać pod uwagę:

- a) perspektywę docelowego wyzbycia się 100% udziałów w danym budynku;
- b) stan techniczny budynku i ponoszone przez gminę koszty na jego utrzymywanie;
- c) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Tabela 11. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 - 2027

Rok	Liczba lokali
2023	10
2024	10
2025	10
2026	10
2027	10
RAZEM	50

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Żnin z ostatnich 11 lat wynosi średnio 16 szt. a średnioroczna kwota uzyskana ze sprzedaży lokali mieszkalnych wynosi 337 393, 70 zł. Z uwagi na zmianę zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz zmianę wysokości bonifikaty udzielanej dotychczasowym najemcom przy sprzedaży najmowanych lokali, obserwuje się w ostatnich latach (tj. w okresie obowiązywania nowych zasad sprzedaży) tendencję spadkową w ilości sprzedanych lokali. Wobec powyższego prognozuje się roczną ilość sprzedaży lokali w wysokości 10 szt.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. Polityka czynszowa w latach 2023-2027 prowadzona przez gminę powinna zmierzać do takiego kształtu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na prace remontowe.

§ 8. Rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny;
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu;
- 3) czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

§ 9. Burmistrz Żnina ustala stawkę podstawową czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową w drodze zarządzenia.

§ 10. Burmistrz Żnina ustala stawkę podstawową czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² w drodze zarządzenia.

§ 11. 1. Burmistrz Żnina ustala stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

2. Wzrost stawek czynszu nie może być mniejszy niż 5% ani większy niż 20%, o ile inne zasady wzrostu nie zostaną ustalone ustawowo.

3. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

§ 12. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę podstawową czynszu według następujących kryteriów:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - obniżka o 5%;
- b) lokal poza granicami miasta - obniżka o 5%;
- c) brak wc w budynku mieszkalnym - obniżka o 5%;
- d) brak centralnego ogrzewania w lokalu - obniżka o 5%;
- e) lokal znajdujący się na poddaszu lub w suterenie - obniżka o 5%;
- f) lokal posiadający wspólną łazienkę lub w.c z innym lokalem - obniżka o 5%.

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 5%;
- b) lokal z doprowadzoną instalacją gazową - podwyższenie o 5%;
- c) lokal wyposażony w łazienkę - podwyższenie o 5%;
- d) lokal znajdujący się w budynku wyposażonym w instalację domofonową lub instalację anteny zbiorczej - podwyższenie o 5%;
- e) lokal znajdujący się w budynku poddanym pracom termomodernizacyjnym - podwyższenie o 5%.

2. Przez użyte określenia należy rozumieć:

- 1) Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal wyposażony w instalację stażowego ogrzewania, jak również ogrzewany energią cieplną dostarczaną z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia, kotłownia lokalna).
 - 2) Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę prysznicową).
 - 3) Przez wc należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką, wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w obrębie budynku.
 - 4) Przez instalację wodociągową i kanalizacyjną należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz jeden punkt odpływu wewnątrz lokalu.
 - 5) Przez prace termomodernizacyjne rozumie się docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów), wymianę stolarki okiennej, wymianę lub regulację instalacji centralnego ogrzewania.
3. Łączna suma czynników wpływających na podwyżkę lub obniżkę stawki czynszu nie może przekroczyć 20%.

4. Czynniki obniżające lub podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe.

§ 13. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczenie tymczasowe stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

§ 14. 1. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach mogą być stosowane gdy wysokość czynszu osiągnie w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego przez wojewodę i ogłaszanego w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Żnina po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury;
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 70% najniższej emerytury.

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury;
- b) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżka czynszu nie obejmuje osób korzystających z najmu socjalnego lokalu oraz osób korzystających z dodatku mieszkaniowego.

5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa to uzasadnia, można udzielić obniżek na kolejne okresy 12 miesięczne.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 15. Zasobem mieszkaniowym Gminy Żnin zarządza na podstawie umowy Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Żninie z siedzibą przy ul. Mickiewicza 22. W najbliższych latach nie planuje się zmian w tym zakresie o ile konieczność taka nie będzie wynikała z obowiązujących przepisów prawa lub z powodu nie wywiązania się z postanowień zawartej umowy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 - 2027 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia niemieszkalne,
- 3) dofinansowania przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych gminy,
- 4) dopłaty ze środków państwowych,
- 5) środki unijne,
- 6) inne środki.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 na wydatki inwestycyjne

§ 17. Wielkość wydatków na inwestycje i utrzymanie zasobów w poszczególnych latach uzależnione będą od wielu czynników, a w szczególności od wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskania środków z innych źródeł.

§ 18. Wielkość dofinansowania zmierzać będzie do zrównania kosztów eksploatacji budynków z uzyskiwanymi wpływami. Jednak z powodu złego stanu technicznego budynków znajdujących się w zasobie i koniecznością przeprowadzenia remontów niezbędne jest dofinansowanie tej działalności ze środków budżetowych.

§ 19. Jako kwotę bazową do szacunkowego określenia prognozy kosztów w kolejnych latach przyjęto wydatki poniesione w roku 2022 na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy. Prognoza wydatków na bieżące koszty eksploatacji budynków i ich remonty została sporządzona z uwzględnieniem rocznego wskaźnika wzrostu cen o prognozowany wskaźnik inflacji w 2023 r. a od roku 2024 założono spadek wskaźnika o 2 punkty procentowe z roku na rok.

Tabela 12. Przewidywane wydatki w budynkach będących w 100% własnością gminy Żnin na lata 2023 - 2027.

	Zarządzanie	Usługi remontowe	Energia elektryczna	Pozostałe usługi	Różne opłaty i składki	Koszty postępowania sądowego
2023	814.320,00	383.069,70	415.077,00	367.575,00	0,00	34.947,90
2024	799.920,00	376.295,70	407.737,00	361.075,00	0,00	34.329,90
2025	785.520,00	369.521,70	400.397,00	354.575,00	0,00	33.711,90
2026	771.120,00	362.747,70	393.057,00	348.075,00	0,00	33.093,90
2027	756.720,00	355.973,70	385.717,00	341.575,00	0,00	32.475,90

Tabela 13. Przewidywane wydatki w budynkach w których gmina Żnin jest jednym ze współwłaścicieli na lata 2023-2027.

	Zarządzanie	Usługi remontowe	Energia elektryczna	Pozostałe usługi	Różne opłaty i składki	Koszty postępowania sądowego
2023	122.600,40	678.600,00	764.782,20	598.299,00	31.668,00	0,00
2024	120.432,40	666.600,00	751.258,20	587.719,00	31.108,00	0,00
2025	118.264,40	654.600,00	737.734,20	577.139,00	30.548,00	0,00
2026	116.096,40	642.600,00	724.210,20	566.559,00	29.988,00	0,00
2027	113.928,40	630.600,00	710.686,20	555.979,00	29.428,00	0,00

Planowana wielkość wydatków może ulec zmianie w szczególności w związku ze zmianą wielkości zasobu mieszkaniowego, powstaniem nowych potrzeb remontowych, wzrostem kosztów bieżącej eksploatacji.

Rozdział 9.

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

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W istniejącym zasobie mieszkaniowym pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności. Działania w tym zakresie będą kontynuowane.

b) planowana sprzedaż lokali

Planowana sprzedaż lokali została opisana w rozdziale 4 niniejszego programu.

§ 20. W latach objętych programem lokale o obniżonym standardzie będą stopniowo przeznaczane na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe. Najemcom nie posiadającym zadłużeń i o uregulowanym statusie finansowym proponowane będą lokale o wyższym standardzie w lokalach uzyskanych np. w drodze adaptacji, wykwaterowania.

§ 21. Należy podjąć przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcie bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług określonych w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 22. Podjęcie działań mających na celu weryfikację umów najmu i podjęcia kroków prawnych mających na celu wypowiedzenie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.