



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 16 stycznia 2025 r.

Poz. 281

UCHWAŁA NR XI/63/2024 RADY MIEJSKIEJ KIKÓŁ

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kikół na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) 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 2023 r., poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kikół na lata 2025-2030 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kikoła.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Dariusz Predenkiewicz

Załącznik do uchwały Nr XI/63/2024
Rady Miejskiej Kikół
z dnia 30 grudnia 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kikół na lata 2025-2030

§ 1. Postanowienia ogólne.

1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kikół na lata 2025-2030.

2. Ilekroć w Programie jest mowa:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Kikół;
- 2) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Kikoła;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kikół na lata 2025-2030;
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Kikół, objęty wieloletnim programem, składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz lokale przeznaczone do najmu socjalnego lokalu mieszkalnego.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kikół stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Kikół:

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali w budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Uwagi
1.	Grodzeń 43	1	47,30	
2.	Wola 71B	2	84,80	brak samodzielności lokalu
3.	Wola 71	1	47,90	
4.	Trutowo 15	6	332,46	brak samodzielności lokalu
5.	Niedźwiedź 28	4	292,14	
	Razem	14	804,60	

3. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego lokalu mieszkalnego:

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali w budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Uwagi
1.	Grodzeń 43A	11	375,52	brak samodzielności lokalu

4. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia/stan techniczny:

Tabela nr 3

Lp.	Wyposażenie	Grodzeń 43	Wola 71B		Wola 71	Trutowo 15	Niedźwiedź 28	Grodzeń 43A
1.	Instalacja wodociągowa		mieszkanie 1	mieszkanie 2	mieszkanie	Wszystkie mieszkania a	Wszystkie mieszkania	Wszystkie mieszkania

		X	X	X	X	X	X	X
2.	Instalacja kanalizacyjna	szambo	szambo	szambo	szambo	szambo	przydomowa oczyszczalnia ścieków	szambo
3.	Łazienki i WC w lokalach	X	X	brak	X	X	X	X
4.	C.O.	X	X	X	X	X	X	X
	Stan techniczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	bardzo dobry	dobry	dobry	dostateczny

5. Struktura wiekowa budynków:

Tabela nr 4

Lp.	Lata budowy	Ilość
1.	Wybudowane do 1945 r.	2
2.	Wybudowane od 1945 r. do 1960 r.	1
3.	Wybudowane od 1961 r. do 1980 r.	3

6. Aby utrzymać zasób Gminy na optymalnym poziomie technicznym należy podejmować działania mające na celu zachowanie substancji budowlanej wraz z instalacjami w dobrym stanie umożliwiającym korzystanie z budynków zgodnie z ich przeznaczeniem.

7. Ocena stanu technicznego budynków odbywać się będzie zgodnie z Prawem Budowlanym poprzez przeprowadzenie rocznych i pięcioletnich przeglądów. W ramach przeglądów sprawdzany jest: stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyka budynku oraz jego otoczenie, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz wykonywane są coroczne kontrole elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Podsumowanie wyników okresowych kontroli w budynkach komunalnych pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej poszczególnych budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

1. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.

2. Budynki wymagają m. in. wymiany stolarki okiennej, podłóg, schodów, instalacji wewnętrznej, remontu dachów, stropów oraz elewacji.

3. W latach 2025-2030 przewiduje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych w następujących obszarach:

- 1) instalacja elektryczna;
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) roboty malarskie;
- 4) remonty dachów;
- 5) roboty ogólnobudowlane;
- 6) ocieplenie budynków.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2025-2030.

1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

2. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali położonych w budynkach, których stan określa się jako niedostateczny, bądź budynkach, które wymagają kosztownych remontów a także lokali z czynszem socjalnym.

3. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji, zgodnie z przepisami ustawy o nieruchomościach.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy Kikół powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2030, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz za lokal objęty najmem socjalnym.

3. Stawki czynszu najmu za 1 m² dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kikół ustala Burmistrz Kikoła w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

4. Wysokość stawki czynszu jest każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

6. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Gminy Kikół przez najemcę na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.

7. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 5 i 6.

8. Wskazane jest coroczne urealnienie czynszu co najmniej do poziomu średniorocznego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, co pozwoli uniknąć drastycznemu wzrostowi czynszu za okres dłuższy niż 1 rok i zmniejszy koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

9. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania oraz obniżki czynszów na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

10. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje w stanie bardzo dobrym. Lokale te zalicza się do I kategorii lokali.

11. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje lub ich brak a także stan techniczny lokali. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczenia wysokości czynszu.

Kategorie lokali oraz wskaźniki procentowe zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczne i instalacje	Kategoria	Wartość stawki bazowej w %
1	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi łazienka/wc + c.o.+ wod.kan. (szambo, przydomowa oczyszczalnia ścieków), stan techniczny bardzo dobry	I	100%

2	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi łazienka/wc + c.o.+ wod.kan. (szambo,prydomowa oczyszczalnia ścieków), stan techniczny dobry	II	80%
3	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi łazienka/wc + c.o.+ wod.kan. (szambo,prydomowa oczyszczalnia ścieków), stan techniczny dostateczny	III	65%
4	Mieszkania wyposażone w c.o. + wod.kan (szambo,prydomowa oczyszczalnia ścieków), stan techniczny dostateczny	IV	60%
5	Mieszkania nie posiadające mediów	VI	30%

11. Stawka bazowa czynszu za najem socjalnych lokali mieszkalnych **stanowi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy za 1 m².**

12. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:

- 1) obniżka czynszu lokalu następuje na wniosek najemcy;
- 2) obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu lokalu, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę;
- 4) najemca nie może pobierać dodatku mieszkaniowego.

13. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, w tym obniżka stawki czynszu na podstawie uchwały przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

14. Ustala się obniżkę czynszu lokalu:

- 1) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

15. Osobom samotnym powyżej 75 roku życia, mającym stałe zameldowanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy od 1980 roku lub wcześniej, na wniosek najemcy mogą być udzielane obniżki czynszowe w wysokości 35 % na okres 12 miesięcy.

§ 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 2024-2030.

1. Zarząd i administrowanie lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy Kikół sprawuje Urząd Miasta i Gminy Kikół z siedzibą przy Pl. Kościuszki 7, 87 – 620 Kikół.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

3. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kikół zarządza Burmistrz Kikoła poprzez zatrudnionych w Urzędzie Miasta i Gminy pracowników, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

4. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali.
- 2) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2025-2030.

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy, na które składają się m. in.:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych;
- 2) czynsze za najem lokali socjalnych;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej;
- 2) środki z budżetu państwa;
- 3) kredyty na remonty.

§ 8. Wysokość wydatków w tys. zł. w kolejnych latach 2025-2030 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.

1. Prognozowane koszty w latach 2025 – 2030 w złotych.

Tabela nr 6

Wyszczególnienie/rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	73 000,00	80 000,00	90 000,00	100 000,00	110 000,00	120 000,00
Koszty remontów budynków	0	0	10 000,00	0	0	0
Koszty modernizacji budynków	0	0	0	0	10 000,00	0
Wydatki inwestycyjne	75 000,00	0	0	0	0	0
Razem	148 000,00	80 000,00	100 000,00	100 000,00	120 000,00	120 000,00

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Zakłada się, że budynki mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kikół doprowadzane będą do coraz lepszego stanu technicznego.

2. Sukcesywnie poprawiane będą warunki bytowe w mieszkaniach komunalnych i najmie lokali socjalnych poprzez realizację założeń remontowych i modernizacyjnych ujętych w niniejszej uchwale,
3. Przeprowadzane remonty budynków i lokali w wyjątkowych, prawem przewidzianych przypadkach wiązać się będą z zamianami lokali.