

Projekt

NW 10

**UCHWAŁA NR XXXVIII/.../2022  
RADY GMINY LISEWO**

z dnia 8 lutego 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisewo  
na lata 2022 – 2026.**

Na podstawie 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisewo na lata 2022-2026. Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Piotr Goliński**

TR-622 Rada Prawny  
  
Anna Kaszubowska

W O J T  
  
mgr Jakub Kochowicz

**Wieloletni program  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisewo  
na lata 2022-2026**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611, z 2021 poz. 11, poz. 1243) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej 5 lat.

Celem niniejszego programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Lisewo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.  
Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Lisewo**

1. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na 31 grudnia 2021r. stanowi 19 lokali mieszkalnych w 7 budynkach położonych w miejscowościach: Drzonowo, Kornatowo- w dwóch budynkach, Krusin, Lisewo- w dwóch budynkach i Strucfoń .

2. W mieszkaniowym zasobie znajdują się dwa lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:

- 1) lokal w budynku nr 33 Ochotniczej Straży Pożarnej w Lisewie;
- 2) lokal nr 2 w budynku nr 5 Gminnego Ośrodka Zdrowia w Lisewie;

3. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- wybudowane przed 1945 r. - 3 budynki,
- wybudowane po 1945 r. – 4 budynków.

4. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Lisewo z podziałem na lokale mieszkalne i lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego	
	ilość lokali	pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	ilość lokali	pow. użytkowa w m <sup>2</sup>
2022	5	280,77	14	413,06
2023	5	280,77	14	413,06
2024	5	280,77	14	413,06
2025	5	280,77	14	413,06
2026	5	280,77	14	413,06

**Rozdział 3.  
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na lata  
2022 – 2026**

Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim ze stale wzrastającej ilości osób ubiegających się o przydział mieszkania, ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Lisewo oraz złego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

W budynkach nadających się do dalszej eksploatacji określono potrzebę remontów

w zakresie m.in. remonty i naprawy bieżące, usuwanie ewentualnych awarii, prace konserwacyjno-naprawcze,

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego jest znacznie wyższy, jednakże z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy planuje się wykonanie głównie remontów bieżących oraz prac mających na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków gwarantujących bezpieczeństwo zamieszkania.

Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy Lisewo.

#### Plan remontów na lata 2022-2026

lp.	rok realizacji	Lokale mieszkalne w zasobach gminy	przewidywane koszty razem
1	2022	Remonty i naprawy bieżące	28 000,00 zł
2	2023	Remonty i naprawy bieżące	30 000,00 zł
3	2024	Remonty i naprawy bieżące	32 000,00 zł
4	2025	Remonty i naprawy bieżące	34 000,00 zł
5	2026	Remonty i naprawy bieżące	38 000,00 zł
<b>RAZEM</b>			

#### Rozdział 4.

##### Planowana sprzedaż lokali

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

#### Rozdział 5.

##### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. 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 należny podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Opłaty, o których mowa w ust. 2, mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

4. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Wójt Gminy Lisewo ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zwyżek i zniżek od stawki bazowej.

Stawka bazowa 100% obejmuje wyposażenie lokalu w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, w.c. i łazienkę.

6. 1. Czynniki obniżającymi stawkę bazową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania są:

- 1) brak urządzeń centralnego ogrzewania (z wyjątkiem ogrzewania etażowego) - 5 %;
  - 2) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej - 10 %,
  - 3) brak łazienki lub w.c. - 10 %;
  - 4) budynki wybudowane przed 1945 r. - 10%
2. Suma obniżek nie może przekraczać 30 % stawki bazowej.
7. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.
8. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

#### **Rozdział 6.**

##### **Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących;
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z tym najmem.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, wpływy ze sprzedaży mieszkań i inne dochody gminy.

Planowane przychody z tytułu najmu

Rok	Wartość w tys. zł
2022	19 000,00
2023	20 000,00
2024	21 000,00
2025	22 000,00
2026	23 000,00

#### **Rozdział 8.**

##### **Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne**

W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

Przewidywane wydatki w latach 2022-2026 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali w budynkach w tys. zł	Wydatki inwestycyjne
2022	10 000,00	28 000,00	0
2023	10 000,00	30 000,00	0
2024	12 000,00	32 000,00	0
2025	12 000,00	34 000,00	0
2026	14 000,00	38 000,00	0
Razem:	58 000,00	162 000,00	0

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych na zasób mieszkaniowy.

## **Rozdział 9.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- 1) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystywania mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) udzielanie bonifikat ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) racjonalizację wykorzystania obecnego zasobu gminy poprzez systematyczną windykację od najemców komunalnych lokali mieszkalnych należnych opłat.

2. Nie przewiduje się w okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, ponieważ nie planuje się kapitalnych remontów wymagających czasowego wykwaterowania najemców.

3. Ze względu na niewystarczający zasób mieszkaniowy Gminy Lisewo podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej,
- 2) wprowadzenie budownictwa wielorodzinnego,
- 3) zmiany przeznaczenia wolnych powierzchni w budynkach komunalnych i ich adaptacji na cele mieszkaniowe.

4. Budownictwo mieszkaniowe dla Gminy Lisewo to jedno z głównych wyzwań. W dniu 2 grudnia 2021 r. podpisano akt notarialny, zawiązujący Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Nowy Dom sp. z o.o.. Podstawowym celem SIM jest budowa i eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami SIM. W tej sprawie Rada Gminy Lisewo podjęła uchwałę Nr XXXIV/224/2021 z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Nowy Dom sp. z o.o.

## UZASADNIENIE

W celu skutecznego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy konieczne jest posiadanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmującego okres co najmniej pięciu kolejnych lat, którego uchwalenie przez Radę Gminy jest obowiązkiem wynikającym z 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. Powyższy program stanowiący załącznik do uchwały, obejmuje lata 2022-2026 i zawiera tematykę odnoszącą się do zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym, planów remontów i modernizacji zasobu, kształtowanie kosztów i działań w kierunku racjonalnego gospodarowania zasobem.

Projektodawca: Wójt Gminy Lisewo Jakub Kochowicz

Projekt sporządziła: Joanna Grabowska