

Projekt

z dnia 5 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CEKCYN**

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cekcyn w latach
2025-2029**

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, poz. 1572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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 Cekcyn na lata 2025- 2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cekcyn.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XL/417/23 Rady Gminy w Cekcynie z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cekcyn na lata 2023-2027” (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. z 2023 r., poz. 410).

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Cekcyn

z dnia 20 grudnia 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cekcyn na lata 2025- 2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cekcyn na lata 2025-2029 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Cekcyn składa się z 5 budynków, w których znajduje się 16 lokali mieszkalnych, z czego wydzielone lokale mieszkalne Nr 2 i Nr 6 w budynku położonym w Cekcynie przy ul. Dworcowej 6 przeznaczone są do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy wykonywanej na terenie gminy, związanej z realizacją zadań samorządu gminnego (np. szkolnictwa, służby zdrowia itp.):

| Miejscowość | Budynki | Mieszkania |
|-------------|---------|------------|
| Cekcyn | 1 | 6 |
| Ostrowo | 1 | 1 |
| Małe Gacno | 1 | 2 |
| Zdroje | 1 | 5 |
| Brzozie | 1 | 2 |
| Łącznie | 5 | 16 |

§ 3. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029 kształtować się będzie następująco:

| Rok | Sprzedaż | Zmiana użytkowania | Adaptacja | Stan |
|------|----------|--------------------|-----------|------|
| 2025 | - | - | - | 16 |
| 2026 | - | - | - | 16 |
| 2027 | - | - | - | 16 |
| 2028 | - | - | - | 16 |
| 2029 | - | - | - | 16 |

§ 4. 1. Ocena stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cekcyn:

| Miejscowość | Ilość lokali | Wyposażenie w instalacje techniczne | Ogólny stan techniczny |
|-------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Cekcyn | 6 | elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wc, łazienka | dobry |
| Ostrowo | 1 | elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, w c, łazienka | średni |
| Małe Gacno | 2 | elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, w c, łazienka | dobry |
| Zdroje | 5 | elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, w c, łazienka | dobry |
| Brzozie | 1 | elektryczna, wodociągowa, | średni |

| | | | |
|---------|---|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | | kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, w c, łazienka | |
| Brzozie | 1 | elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, w c, łazienka | bardzo dobry |

2. Techniczny stan lokali określany jest na podstawie stopnia zużycia budynku, w którym mieści się lokal mieszkalny oraz wyposażenia lokali w instalacje.

3. Stan techniczny lokali określany jest według kryteriów:

- 1) stan bardzo dobry - lokal wyposażony we wszystkie media, nowy lokal lub po remoncie.
- 2) stan dobry - lokal jest utrzymany w należytym stanie. W lokalu celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach i konserwacji.
- 3) stan średni - lokal wymaga częściowych remontów. Uszkodzenia i ubytki w lokalu nie zagrażają bezpieczeństwu użytkownika. W budynkach, w których znajdują się lokale celowa jest wymiana stolarki i instalacji centralnego ogrzewania.

§ 5. Prognoza stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2025-2029:

| Rok | Liczba mieszkań | Stan techniczny | | |
|------|-----------------|-----------------|-------|--------|
| | | bardzo dobry | dobry | średni |
| 2025 | 16 | 1 | 13 | 2 |
| 2026 | 16 | 1 | 13 | 2 |
| 2027 | 16 | 1 | 13 | 2 |
| 2028 | 16 | 1 | 13 | 2 |
| 2029 | 16 | 1 | 13 | 2 |

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów do wykonania w budynkach należących do Gminy Cekcyn

§ 6. Gmina Cekcyn sukcesywnie będzie przeprowadzać remonty i modernizację budynków w oparciu o przeglądy techniczne.

§ 7. Remonty lub modernizacja będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

§ 8. Podstawowym celem planowania remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Gmina Cekcyn na lata 2025-2029 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cekcyn.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 11. W gminnym zasobie mieszkaniowym stosuje się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale przeznaczone do najmu socjalnego lokalu.

§ 12. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Cekcyn w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 13. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową Wójt Gminy Cekcyn będzie ustalać co roku.

§ 14. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie techniczne podnoszące standard lokalu:

- 1) wyposażone w instalację wodociągową z dostawą do lokalu zimnej wody: 10%

- 2) wyposażone w instalację wodociągową z dostawą do lokalu ciepłej wody: 10 %
- 3) wyposażone w instalację kanalizacyjną: 10 %
- 4) wyposażone w łazienkę: 10 %
- 5) wyposażone w wc: 10%
- 6) wyposażone w łazienkę łącznie z wc: 15 %
- 7) wyposażone w centralne ogrzewanie: 20 %
- 8) w przypadku ogrzewania przez lokatora (etażowe, piece): 10 %

§ 15. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) za położenie budynku mieszkalnego poza wsią Cekcyn: 20 %
- 2) za położenie lokalu poniżej poziomu gruntu: 10%.

§ 16. Czynsz najmu obejmuje: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 17. Najemca oprócz czynszu najmu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, opłat niezależnych od właściciela, tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, opłat za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń gospodarczych.

§ 18. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy gminy.

§ 19. Dla najemców o niskich dochodach, określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cekcyn, na wniosek najemcy udziela się obniżki czynszu najmu o 30%.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 20. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Cekcyn, w tym w szczególności:

- 1) gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy Cekcyn, zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonuje bieżących przeglądów instalacji oraz zapewnia realizację remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 2) wynajmuje lokale zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Cekcyn zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W latach 2025-2029 nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Cekcyn.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na kolejne lata

§ 21. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 będą środki własne z budżetu gminy, wpływy osiągane z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dofinansowania z innych źródeł.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 22. Planowanie wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacją budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kształtuje się następująco:

| Rok | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów | Koszty modernizacji |
|-----|------------------------------|-----------------|---------------------|
| | | | |

| | | | |
|------|----------|----------|---|
| 2025 | 20000 zł | 50000 zł | - |
| 2026 | 21000 zł | 50000 zł | - |
| 2027 | 21000 zł | 55000 zł | - |
| 2028 | 22000 zł | 60000 zł | - |
| 2029 | 22000 zł | 65000 zł | - |

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 23. W latach 2025-2029 działania Gminy Cekcyn będą skoncentrowane na utrzymaniu składników gminnego zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy środków niezbędnych na wykonanie remontów bieżących.

§ 24. Sprawowanie nadzoru nad terminowością opłat związanych z najmem lokali oraz windykacja należności.

§ 25. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta Gminy Cekcyn. Możliwa jest zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach po wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Cekcyn i właściciela lokalu.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 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) Rada Gminy Cekcyn jest zobowiązana uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku ze zmianami składników mieszkaniowego zasobu gminy przyjęty przez Radę Gminy Cekcyn Uchwałą nr XL/417/23 z dnia 11 stycznia 2023 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cekcyn w latach 2023-2027 stał się nieaktualny i wymaga on aktualizacji na dalsze lata.

W związku z powyższym konieczne jest przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.