

UCHWAŁA NR LXXII/465/24
RADY MIEJSKIEJ JABŁONOWA POMORSKIEGO

z dnia 15 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2024-2028.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska Jabłonowa Pomorskiego uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2024-2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Mikulicz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY JABŁONOWO POMORSKIE NA LATA 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2024-2028, jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Jego opracowanie stanowi realizację obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 poz. 725 t.j.).

2. Uchwalony program ustala się na pięć lat tj. 2024-2028.

3. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2024-2028;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2024-2028;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi;
- 8) opis innych działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Programie - należy przez to rozumieć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2024-2028";
- 3) Miasto i Gmina – rozumie się przez to Miasto i Gminę Jabłonowo Pomorskie;
- 4) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie.

5. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie według stanu na dzień 30 listopada 2023 r.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

6. Zgodnie z art. 4 ustawy, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

7. Mieszkaniowy zasób gminy służy w szczególności do zaspakajania potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych i bytowych;
- 2) zamieszkałych w lokalach usytuowanych w budynkach lub w ich części przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) których gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu;
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych;
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

8. Mieszkaniowy zasób gminy nie służy zaspokajaniu potrzeb:

- 1) osób, które nie posiadają zameldowania stałego na terenie Miasta i Gminy;
- 2) osób, które są właścicielami nieruchomości, którą można wykorzystać na cele mieszkaniowe;
- 3) osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2024-2028

9. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych. W związku z obowiązywaniem warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców, systematycznie maleje liczba lokali w zasobach gminy.

10. Miasto i Gmina wg stanu na dzień 30.11.2023 r. dysponuje 33 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi 100% własność gminy, w których znajduje się 134 lokale mieszkalne w tym 12 lokali socjalnych.

11. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego wynosi 6030,68 m², w tym lokali socjalnych 284,06 m².

12. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy przedstawiono w Tabeli nr 1, w Tabeli nr 2, w Tabeli nr 3, w Tabeli nr 4.

Tabela nr 1 – Zestawienie powierzchni budynków mieszkalnych z wyłączną własnością Miasta i Gminy na terenie miasta Jabłonowo Pomorskie

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali Użytkowych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m²	Powierzchnia lokali użytkowych w m²
1	ul. Główna 2	0	2	-	123,83
2	ul. Główna 6b	2 (socjalne)	0	26,81	-
3	ul. Główna 20a	4	0	227,22	-
4	ul. Główna 29	12	2	650,28	71,94
5	ul. Grudziądzka 7	6	0	188,22	-
6	ul. Grudziądzka 8	2	1	152,25	79,00
7	ul. Grudziądzka 9	5	0	202,97	-
8	ul. Grudziądzka 29a	1	0	49,42	-

9	ul. Mostowa 2	4	0	183,46	-
10	ul. Mostowa 3a	0	1	-	51,4
11	ul. Mostowa 4	1	1 (przedszkole)	69,14	-
12	ul. Rynek 4	6	0	210,02	-
13	ul. Rynek 8	2	1 (harcówka)	97,64	-
14	ul. Urzędowa 8a	1	0	60,99	-
15	ul. Wigury 5	4	0	132,3	-
16	ul. Sikorskiego 3	6	0	326,79	-
17	ul. Hallera 2	5	0	135,56	-
18	ul. Kościelna 3	8	0	434,96	-
RAZEM		69 (2 socjalne)	8	3148,03	326,17

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim.

Tabela nr 2 – Zestawienie powierzchni budynków mieszkalnych z wyłączną własnością Miasta i Gminy na terenie gminy Jabłonowo Pomorskie

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali Użytkowych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Ilość świetlic
1	Konojady 12	10	0	445,42	0
2	Konojady 107	9	0	474,39	0
3	Lembarg 10	4	0	163,03	0
4	Lembarg 26	4 (w tym 1 socjalny)	0	96,86 (15,12 socjalny)	0
5	Górale 66	4	0	271,46	0
6	Płowężek 10	3	0	71,89	1
7	Płowężek 7	2	0	133,93	0
8	Płowężek 4	4	0	112,10	0
9	Buk Góralski 84A	6 (w tym 5 socjalne)	0	226,97 162,24 (socjalne)	1
10	Buk Pomorski 36B	3	0	165,54	1
11	Buk Pomorski 37	5	0	280,68	0
12	Szczepanki 17	2	0	124,01	1
13	Bukowiec 70	3	0	139,96	0
14	Bukowiec 70A	4(socjalne)	0	79,89 (socjalne)	0
15	Jabłonowo Zamek 11	2	0	96,52	1
RAZEM		65 (w tym 10 socjalnych)	0	2882,65	5

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim.

Tabela nr 3 – Budynki wspólnot mieszkaniowych lub inne w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Miasta i Gminy na terenie miasta Jabłonowo Pomorskie

Lp.	Adres budynku	Lokale gminne	Powierzchnia lokali	Lokale wykupione	Razem mieszkań	Lokale użytkowe
-----	---------------	---------------	---------------------	------------------	----------------	-----------------

			gminnych			
1	ul. Główna 1	4	179,71	1	5	1
2	ul. Główna 6	6	299,58	6	12	0
3	ul. Główna 6a	4	193,08	4	8	0
4	Ul. Główna 9	3	128,88	12	15	1
5	Ul. Główna 14	1	55,94	7	8	0
6	Ul. Główna 19	7	393,80	1	8	1
7	Ul. Główna 20	2	112,26	2	4	0
8	Ul. Główna 21	8	338,43	1	9	1
9	Ul. Kolejowa 10	0		4	4	2
10	Ul. Kolejowa 13	1	32,5	3	4	0
11	Ul. Kolejowa 14	12	422,09	0	12	1
12	Ul. Kościelna 2	11	453,31	2	13	0
13	Ul. Kościelna 11	4	168,47	4	8	0
14	Ul. Kościelna 12	7	266,71	5	12	0
15	Ul. Stara 4	1	45,39	3	4	0
16	Ul. Rynek 9	4	210,59	4	8	0
17	Ul. Lipowa 6	5	247,24	4	9	0
18	Ul. Lipowa 5	3	128,30	4	7	0
19	Ul. Lipowa 4	1	56,74	6	7	0
20	Ul. Lipowa 3	1	51,7	5	6	0
21	Ul. Sikorskiego 2	1	45,25	5	6	0
22	Ul. Urzędowa 8	3	157,18	1	4	0
23	Ul. Wigury 9	2	67,46	1	3	2
24	Ul. Wąska 4	6	193,62	2	8	0
25	Ul. Wąska 4a	7	187,57	11	18	0
RAZEM		104	435,80	98	202	9

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

Tabela nr 4 – Budynki wspólnot mieszkaniowych lub inne w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Miasta i Gminy na terenie gminy Jabłonowo Pomorskie

Lp.	Adres budynku	Lokale gminne	Powierzchnia a lokali gminnych	Lokale wykupione	Razem mieszkań	Lokale użytkowe
1.	Jabłonowo Zamek 1	4	191,98	2	6	-
2.	Konojady 6	1	34,02	1	2	-
3.	Górale 10	3	105,40	1	4	-
4.	Górale 12	2	50,31	1	3	-
5.	Płowęż 29	4	154,72	3	7	-
6.	Płowężek 2	1	57,22	3	4	-
7.	Gorzechówko 18	2	99,10	2	4	-
8.	Gorzechówko 20	3	112,41	2	5	-
9.	Bukowiec 78	1	75,33	-	1	-
10.	Kamień 26	2	93,54	1	3	-
11.	Lembarg 19	4	202,59	1	5	-
12.	Lembarg 73	1	61,71	1	2	-
13.	Jaguszewice 17	1	36,97	11	12	-
RAZEM		29	1275,30	30	59	-

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

13. Łącznie mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy w budynkach stanowiących współwłasność gminy lub innych liczy 133 lokale mieszkalnych, zlokalizowanych w 38 budynkach. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 5711,11 m².

14. Ogólna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy na terenie gminy Jabłonowo Pomorskie wynosi: 11.817,78 m². Ogólna liczba mieszkań wynosi 267, w tym 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 284,06 m².

Rozdział 4.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jabłonowo Pomorskie

15. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozpoznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, izolacja budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

16. Ocenę ogólnego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale stanowiące własnościowy zasób Miasta i Gminy przedstawia Tabela nr 5.

Tabela nr 5 - Ocena ogólnego stanu technicznego budynków Miasta i Gminy

Określenie stanu	Ilość budynków teren miasta	Ilość budynków teren gminy
Stan dobry	4	3
Stan zadowalający	3	6
Stan dostateczny	10	4
Stan zły	1	2

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

- 1) Stan techniczny określany jako **dobry**, oznacza, że budynki utrzymane są w należyтым stanie i nie wymagają aktualnie remontu, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.
- 2) Stan techniczny określany jako **zadowalający, dostateczny** oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrożące bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić roboty remontowe lub modernizację.
- 3) Stan techniczny określany jako **zły**, oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Obiekty te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbiórki.

Rozdział 5.

Wykaz obiektów przewidzianych do remontu w latach 2024-2028

17. Wykaz obiektów przewidzianych do remontu w latach 2024-2028 przedstawiono w Tabeli nr 6.

Tabela nr 6 - Szacunkowe zestawienie niezbędnych do realizacji remontów budynków

Lp.	Planowany rok remontu	Adres budynku	Zakres remontu	Koszt remontu brutto [zł]
1.	2024	Główna 19	remont komina – wyfrezowanie i zamontowanie wkładu kominowego	12.000,00
2.	2024	Kościelna 3	naprawa schodów wejściowych do budynku	20.000,00
3.	2024	Główna 21	remont klatki schodowej w budynku	20.000,00
4.	2024	Grudziądzka 9	remont klatki schodowej w budynku	20.000,00
5.	2025	Rynek 4	wymiana pokrycia dachowego na	45.000,00

			papę termozgrzewalną (druga połowa dachu), wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, naprawa ubytków w tynku	
6.	2025	Kolejowa 14	wymiana pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich	45.000,00
7.	2025	Główna 6b	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana okien i drzwi, wymiana instalacji elektrycznej	21.000,00
8.	2026	Sikorskiego 3	wymiana pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian fundamentowych, naprawa ubytku w tynku, wymiana okien drzwi	126.500,00
9.	2027	Urzędowa 8a	wymiana okien i drzwi, naprawa sufitu, naprawa ubytków tynków w ścianach	25.000,00
10.	2027	Mostowa 2	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej, naprawa ubytku w tynku, wymiana okien drzwi	25.000,00
11.	2027	Rynek 8	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien drzwi	65.000,00
12.	2028	Grudziądzka 8	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej, naprawa gzymsu, ubytków tynku w elewacji, wymiana okien drzwi, wymiana instalacji elektrycznej	30.000,00
13.	2028	Wigury 5	remont klatki schodowej	15.000,00
Razem miasto:				469.500,00
Lp.	Planowany rok remontu	Adres budynku	Zakres remontu	Koszt remontu brutto [zł]
1.	2024	Płoweżek 4	wymiana całej więźby dachowej,	70.000,00

			rozbiórka oraz przemulowanie komina dymowego, wykonanie pokrycia dachowego z blachodachówki, montaż rynien i rur spustowych, montaż obróbek blacharskich,	
2.	2024	Bukowiec 70	wymiana eternitu na blachodachówkę, wymiana okien i drzwi	75.000,00
3.	2025	Buk Góralski 8a (socjalny)	docieplenie dachu poprzez przyklejenie styropapy, docieplenie ścian zewnętrznych	90.000,00
4.	2026	Górale 66	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien drzwi	70.000,00
5.	2026	Lembarg 10	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi	50.000,00
6.	2027	Konojady 107	wymiana pokrycia dachu z blachy na blachodachówkę, wymiana części elementów konstrukcyjnych więźby dachowej	80.000,00
7.	2027	Szczepanki 17	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi	80.000,00
8.	2025	Buk Pomorski 37	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 50%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana części deskowania stropu nad ostatnią kondygnacją (30%)	165.000,00
Razem wieś:				680.000,00
Razem miasto i gmina:				1 149 500,00

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

18. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2021.1899 oraz Dz.U.2021.815 art.2 ze zm.) oraz na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej Jabłonowa Pomorskiego.

19. Dla usprawnienia procesu prywatyzacji gmina będzie stosować preferencyjną sprzedaż na rzecz najemców wyrażająca się w bonifikatach od ustalonej ceny sprzedaży określonej w odrębnej uchwale Rady.

20. Zadania własne gminy nałożone przez ustawodawcę, polegające na zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców powodują, że sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem. Gmina dążyć będzie do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą będą niezbędną ilość lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

21. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy przedstawiono w Tabeli nr 7.

Tabela nr 7- Prognoza dotycząca sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego

Rok sprzedaży	Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań
2024	8
2025	10
2026	11
2027	12
2028	14

Źródło: Dane pozyskane od pracownika ds. Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta i Gminy w Jabłonowie Pomorskim

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej

22. Zasady ustalania czynszów określa Ustawa z dnia 31 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz Uchwała Nr XXXIV/248/2002 Rady Gminy i Miasta w Jabłonowie Pomorskim z dnia 26 kwietnia 2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 68/2002.

23. Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy obowiązuje stawka w wysokości 4,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Stawka ustalona została Zarządzeniem nr 170 Burmistrza Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

24. Stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

25. Osoby zajmujące lokal mieszkalny lub socjalny bez tytułu prawnego zobowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100 % czynszu.

26. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszt bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty budynków.

27. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych będących w zasobach gminy ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego i nie mogą przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa kujawsko – pomorskiego, która obecnie wynosi to 14,42 zł/1m².

28. Burmistrz może dokonać podwyżki stawek czynszowych nie częściej niż co 6 miesięcy.

29. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi obecnie 2,25 zł za 1 m² i stanowi 50 % stawki bazowej.

30. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu przedstawiono w Tabeli nr 8.

Tabela nr 8 - Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

Lp.	Stan wyposażenia w instalacje	Baza %
1	Mieszkania o wysokim standardzie z c.o.	120%
2	Wszystkie urządzenia (wanna lub brodzik, WC, umywalka) bez c.o	100%
3	Lokal bez łazienki tylko z WC	95%
4	Lokal, gdzie kuchnia lub łazienka lub WC jest wspólnie użytkowanie z innym lokatorem	90%
5	Lokal bez WC	85%
6	Woda, kanalizacja w korytarzu	80%

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

31. Dodatkowo ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym +10%;
- 2) budynki po przeprowadzonej termomodernizacji +5%
- 3) budynki nowo wybudowane +10%;
- 4) budynki całkowicie zmodernizowane +5%.

32. Dodatkowo ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokale zlokalizowane w suterrenach i na strychach o konstrukcji nietrwałej, prowizorycznej - 20%;
- 2) lokale, których pomieszczenia nie są ze sobą bezpośrednio połączone (przejście do jednego z pomieszczeń odbywa się przez wspólną klatkę schodową, korytarz) - 10%;
- 3) lokale w budynkach o dużym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowane, przeznaczone do rozbiórki – 5%.

Rozdział 8.

Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszów

33. Działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmują wszystkich zadłużonych najemców i realizowane są poprzez:

- 1) wezwanie do zapłaty bądź ugody o zobowiązaniu się do spłacania zaległości na raty;
- 2) wezwanie przedsądowe;
- 3) postępowanie sądowe;
- 4) postępowanie egzekucyjne;
- 5) wypowiedzenie umów najmu.

34. Wobec możliwości przeprowadzania od 2012 roku eksmisji do noclegowni dla wyroków eksmisyjnych, w których nie ma orzeczonego prawa do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą one na bieżąco realizowane przez gminę.

35. Najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi będzie udzielana pomoc poprzez zawieranie ugody i umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach.

Rozdział 9.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania

36. W chwili obecnej mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy zarządza zakład budżetowy – Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim.

37. Głównym celem Zakładu Usług Komunalnych jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w nie pogorszonym stanie technicznym poprzez bieżące naprawy i konserwację.

Rozdział 10.

Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie

38. Reprezentantem gminy, jako współwłaściciela, we wspólnotach mieszkaniowych są upoważnieni przez Burmistrza Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie pracownicy Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie oraz Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim.

39. Rola gminy w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:

- 1) Zakład Usług Komunalnych, występujący w imieniu gminy, wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu wspólnot, bieżącą eksploatację oraz fundusz remontowy zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 2) Zakład Usług Komunalnych kontroluje sposób rozliczenia udziału gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Rozdział 11.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

40. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) przychody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, oraz lokali użytkowych, jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym;
- 2) opłaty z tytułu montażu reklam i szyldów na budynkach lub terenach stanowiących własność gminy.

41. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być:

- 1) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków stanowiących własność gminy;
- 2) dotacje celowe pozyskiwane od Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie;
- 3) środki z funduszu dopłat tj. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U.2020.580 tj. oraz Dz.U.2021.1. art. 14 zm.);
- 4) środki pozyskane od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) środki unijne;
- 6) inne środki z budżetu państwa;

- 7) środki z Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie- rekompensata kosztów ponoszonych przez Zakład Usług Komunalnych – wpłaty do wspólnot mieszkaniowych za najemców nie opłacających czynszu na skutek zadłużenia oraz dopłat za najemców zwolnionych z opłat czynszu na mocy innych przepisów (Karta Nauczyciela);
- 8) środki z Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie – opłaty za lokale niezasiedlone powyżej 2 miesięcy z powodów innych niż przeprowadzenie koniecznych remontów.

Rozdział 12.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatków inwestycyjnych

42. Wysokość kosztów do poniesienia w kolejnych latach 2024-2028 z podziałem na koszty zarządu, eksploatacji, i remontów przedstawiono w Tabeli numer 9 oraz Tabeli numer 10.

Tabela nr 9 - Budynki stanowiące własność gminy ze względu na rodzaj kosztów

Lp.	Rodzaj kosztu	Wysokość przyszłych poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty zarządu	30	30	30	30	30
2	Koszty eksploatacji	35	35	35	35	35
3	Koszty remontów	35	35	35	35	35

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

Tabela nr 10 - Budynki stanowiące współwłasność gminy ze względu na rodzaj kosztów

Lp.	Rodzaj kosztu	Wysokość przyszłych poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty zarządu	30	30	30	30	30
2	Koszty eksploatacji	30	30	30	30	30
3	Fundusz remontowy	30	30	30	30	30
4	Remonty lokatorskie	10	10	10	10	10

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

43. Roczny przypis czynszu w roku 2023 w budynkach stanowiących własność gminy wyniósł 307 641, 87 zł.

44. Roczny przypis czynszu w roku 2023 w lokalach będących we wspólnotach mieszkaniowych wyniósł 302 083,26 zł.

45. Stan zadłużenia najemców na dzień 30.11.2023 roku wyniósł 345 550,01 zł.

Rozdział 13.

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

46. Gmina Jabłonowo Pomorskie w celu racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- 1) systematycznej poprawy stanu technicznego budynku;
- 2) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- 3) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności;
- 4) realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów;
- 5) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

Rozdział 14.

Postanowienie końcowe

47. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Burmistrz Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie przedłoży Radzie Miejskiej propozycję zmian Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy w latach 2024-2028.

UZASADNIENIE

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 t.j.), nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej na pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program winien obejmować w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- e) 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;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) 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 koszty inwestycyjne;
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu. Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.

Biorąc pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.