

Projekt

Uchwała Nr/2024
Rady Miejskiej Ciechocinka
z dnia2024 r.

w sprawie „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2025-2029”.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024.1465 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2023.725 t. j.) uchwała się, co następuje;

- § 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2025-2029”, stanowiący załącznik do uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Nie wnoszę zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym

Andrzej J. Karkutecz
RADCA PRAWNY (TR 530)

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne

- § 1. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność i lokali pozostających w dyspozycji Gminy Miejskiej Ciechocinek wynosi 5 204,16 m², tj. 155 lokali w tym 39 lokali z najmem socjalnym.
- § 2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ciechocinek przedstawia się następująco:
- 1) budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Ciechocinek

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	W tym liczba lokali z najmem socjalnym	Uwagi
1	Kopernika 13a	52,80	2	0	
2	Lipnowska 6	42,00	1	0	
3	Mickiewicza 20a	1.284,50	44	20	
4	Nieszawska 18	163,38	4	1	
5	Nieszawska 18/1	147,35	4	2	
6	Nieszawska 18/2	260,84	7	1	
7	Nieszawska 20	126,43	5	1	Wyłączony z użytkowania
8	Nieszawska 20/1	98,73	3	0	
9	Nieszawska 20/2	138,66	4	1	
10	Nieszawska 20/3	104,96	4	1	
11	Nieszawska 149a	487,68	18	6	
12	Nieszawska 149b	788,07	21	0	
13	Nieszawska 149c	1.186,30	30	4	
14	Wojska Polskiego 11	175,66	4	1	
15	Wojska Polskiego 22/a	55,53	1	0	
16	Wojska Polskiego 22/c	21,79	1	0	
17	Tężniowa 6	41,44	1	0	

18	Wojska Polskiego 37	28,04	1	1	
	Razem	5.204,16	155	39	

2) lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²	Ilość lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Ciechocinek	W tym lokale z najmem socjalnym	Uwagi
1	Bema 27	95,04	2	0	
2	Broniewskiego 3/1	26,27	1	0	
3	Broniewskiego 4	46,87	1	0	
4	Kopernika 13	122,84	5	0	
5	Kopernika 15a	24,50	1	1	
6	Kopernika 19a	30,89	2	1	
7	Stolarska 11	42,51	1	1	
8	Strażacka 4	54,60	1	0	
9	Słońsk Górny 17	180,99	3	1	
10	Słońsk Górny 62	148,04	3	1	
11	Traugutta 28a	408,98	10	2	
12	Traugutta 28b	137,44	3	0	
13	Traugutta28c	30,20	1	0	
14	Wierzbowa 1	208,50	5	0	
15	Widok 2	94,57	4	1	
16	Widok 8	162,48	6	1	
17	Widok 22	100,51	4	0	
18	Widok 24	157,21	6	2	
19	Wojska Polskiego 14	333,70	8	1	
20	Wojska Polskiego 22	113,80	3	0	
21	Wojska Polskiego 29	82,42	3	1	
22	Zdrojowa 27a	63,00	2		
	Razem	2.665,36	75	13	

3) lokale mieszkalne wynajęte w budynkach CTBS, budynkach stanowiących własność prywatną i we wspólnocie mieszkaniowej

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²	Ilość lokali wynajętych przez Gminę Miejską Ciechocinek	W tym lokale z najmem socjalnym	Uwagi
1	Nieszawska 149	1.005,62	24	1	umowa
2	Kopernika 17	46,00	1	1	porozumienie
3	Mickiewicza 14	39,62	1	1	porozumienie
4	Wojska Polskiego 14	12,84	1	1	umowa
	Razem	1.104,08	27	4	

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

1) lokale z najmem socjalnym : przewiduje się, że Gmina Miejska Ciechocinek będzie dysponować następującą ilością lokali z najmem socjalnym w poszczególnych latach:

- a) 2025 r. - 5 lokali
- b) 2026 r. - 5 lokali
- c) 2027 r. - 5 lokali
- d) 2028 r. - 5 lokali
- e) 2029 r. - 5 lokali,

natomiast przewidywane zapotrzebowanie na tego typu lokale może przedstawiać się następująco:

lp	Rodzaj zasobu	2025	2026	2027	2028	2029
1	Gmina	29	29	29	29	29
2	Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.	1	1	1	1	1
3	Inne	1	1	1	1	1

W tabeli nie ujęto ilości lokali koniecznych do zapewnienia realizacji wyroków eksmisyjnych z uwagi na brak możliwości dokładnego sprecyzowania zapotrzebowania w tym zakresie.

2) Lokale inne niż lokale z najmem socjalnym: przewiduje się, że Gmina Miejska Ciechocinek będzie dysponować następującą ilością lokali innych niż lokale z najmem socjalnym w poszczególnych latach:

a) 2025	5 lokali
b) 2026	5 lokali
c) 2027	5 lokali
d) 2028	5 lokali
e) 2029	5 lokali

natomiast przewidywane zapotrzebowanie na tego typu lokale może przedstawiać się następująco:

Lp	Rodzaj	2025	2026	2027	2028	2029
1	Lokale mieszkalne	23	24	25	26	27

3) Prognozę liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny i na najem na czas nieoznaczony oparto o stan zasobu z dnia 30.11.2024 r. Są to szacunki wynikające z zaplanowanych na lata 2025-2029 ubytków i przyrostów lokali, które można było przewidzieć w momencie opracowania programu. Ubytki lokali wynikają z wykwaterowań lokali przeznaczonych między innymi do rozbiórki w związku z inwestycjami gminnymi, złym stanem technicznym i sprzedażą lokali na rzecz najemców lub przetargu. Przyrost liczby lokali wynika z zaplanowanej przez gminę polityki inkluzji społecznej mieszkańców miasta.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 4.1. Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024.725 t.j.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

§ 5.1. Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) sprawną i szczelną instalację gazową,
- b) sprawną instalację odgromową,
- c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- d) elewację budynku bez ubytków,
- e) sprawną instalację elektryczną,
- f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

- g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków,
 - h) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
 - i) zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.
- 2) w zakresie standardu lokali:
- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
 - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - d) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.
2. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.
3. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczania konstrukcji budynków i instalacji technicznych.
4. Jako priorytetowe działania inwestycyjne należy uznać również poprawę stanu technicznego lokali i budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania oraz likwidację pustostanów.
5. Należy podjąć działania zmierzające do wykwaterowania lokatorów budynku przy ul. Adama Mickiewicza 20a z uwagi na zły stan techniczny budynku oraz rozpocząć starania o pozyskanie terenu i wybudowanie nowych lokali i przeniesienie zamieszkujących tam rodzin. Budynek został wybudowany jako pomieszczenie tymczasowe, a z uwagi na potrzebę lokalowe eksploatowany jest już ponad 50 lat. Ze względu na jego konstrukcję nie jest opłacalna przebudowa w celu zapewnienia właściwych parametrów technicznych i eksploatacyjnych (budynek jest bardzo energochłonny, ogrzewany piecami węglowymi, wymiana wymaga instalacja wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, elektryczna, część mieszkań nie posiada węzła sanitarnego, budynek nie posiada odpowiednich izolacji pionowej i poziomej). Wyżej wymienione okoliczności sprawiają, iż ponoszenie tak znaczących kosztów modernizacji nie jest uzasadnione ekonomicznie, a w niektórych aspektach nawet możliwe technicznie.
6. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału Gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

§ 6.1. Potrzeby finansowe w zakresie remontów na lata następne oscylować będą w nieco niższych kwotach w stosunku do planu na rok 2025 z uwagi na sukcesywną poprawę stanu budynków wynikającą z przeprowadzonych remontów.

2. Planowane nakłady finansowe na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w kolejnych latach w zł:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Budynki gminne	631.000	400.000	400.000	400.000	400.000

3. Najpilniejsze potrzeby wynikające ze stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego Gminy to:

- 1) remonty pokrycia dachowego,
- 2) remonty elewacji, balkonów,
- 3) remonty lokali mieszkalnych w budynkach gminy i we wspólnotach,
- 4) remonty klatek schodowych,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 5) roboty zduńskie.

4. Potrzeby w zakresie realizacji remontów i modernizacji dotyczą:

- 1) kontynuowania wymiany przestarzałych technicznie instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
- 2) kontynuowania przeprowadzenia wymiany okien i drzwi wejściowych,
- 3) kontynuowania pokryć dachowych z ich wymianą na papę termozgrzewalną oraz wymiana obróbek blacharskich,

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

- § 7.1. Celem strategicznym planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego oraz na realizację budowy nowych budynków .
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Gmina jest członkiem 22 wspólnot mieszkaniowych, w których posiada 75 mieszkań o pow. 2.665,36 m². Powyższe stanowi 33% ogółu lokali w zasobie Gminy. Zarządcami - administratorami wspólnot mieszkaniowych są podmioty prawne i osoba fizyczna.
 3. Tryb, zasady i warunki sprzedaży lokali reguluje uchwała Nr 144/2012 Rady Miejskiej w Ciechocinka z dnia 06.02.2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2012 r., poz. 661).
 4. W kolejnych latach realizacji programu przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych będzie się kształtować na poziomie kilku mieszkań rocznie. Dla potrzeb opracowanego Programu przyjęto średnią wielkość zbycia na poziomie 2 – 3 lokali rocznie.
 5. Sprzedaży sukcesywnie podlegać będą lokale stanowiące własność Gminy

Miejskiej Ciechocinek położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

6. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do zaktywizowania sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom tych lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada nie więcej niż 1 lokal. Dla osiągnięcia tego celu Gmina Miejska Ciechocinek będzie mogła skorzystać między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

W efekcie realizacji tego zamierzenia w obecnym stanie mieszkaniowy zasób Gminy uległby pomniejszeniu o 6 lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych.

7. Wykaz budynków zarządzanych przez wspólnoty, w których lokale mieszkalne stanowią własność Gminy, przeznaczone do sprzedaży w ramach działań określonych w ust. 6.

Lp	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa lokali	Ilość lokali	Uwagi
1	Bema 27	95,04	2	
2	Broniewskiego 3/1	26,27	1	
3	Broniewskiego 4	46,87	1	
4	Kopernika 13	122,84	5	
5	Kopernika 15a	24,50	1	
6	Kopernika 19a	30,89	2	
7	Stolarska 11	42,51	1	
8	Strażacka 4	54,60	1	
9	Słońsk Górny 17	180,99	3	
10	Słońsk Górny 62	148,04	3	
11	Traugutta 28a	408,98	10	
12	Traugutta 28b	137,44	3	
13	Traugutta 28c	30,20	1	
14	Wojska Polskiego 14	333,70	8	
15	Wojska Polskiego 22	159,30	3	
16	Wojska Polskiego 29	82,42	3	
17	Widok 2	94,57	4	
18	Widok 8	162,48	6	
19	Widok 22	100,51	4	
20	Widok 24	157,21	6	
21	Wierzbowa 1	208,50	5	
22	Zdrojowa 27a	63,00	2	

Razem	2.665,36	75	
-------	----------	----	--

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 8.1. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć również do pozyskiwania środków zewnętrznych w celu poprawy standardów mieszkaniowych oraz estetyki budynków.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
 - za najem socjalny lokalu,
 - za najem pomieszczenia tymczasowego,
 3. Stawka czynszu ustalona dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dążyć będzie do wielkości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
 4. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali określa w zarządzeniu Burmistrz Ciechocinka.
 5. Stawka czynszu dla lokali jest ustalana w oparciu o czynniki podwyższające i obniżające określone w §10.
 6. Wysokość stawki czynszu za 1 m² najmu socjalnego i najem 1 m² pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
 7. Jednorazowy wzrost stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2025-2029 nie może być wyższy niż 50% stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.
 8. W lokalach o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stawka czynszu nie może być niższa od najwyższej stawki czynszu określonej w Zarządzeniu Burmistrza określającym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.
 9. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie może być dokonywana częściej niż raz na 6 miesięcy.
 10. Zgodnie z art.21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Gmina Miejska Ciechocinek będzie dokonywać co trzy lata weryfikacji umów, z wyłączeniem umów na najem socjalny, zawartych od dnia 21 kwietnia 2019 roku w zakresie wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem z zasobu gminy.

§ 9. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1. Ustala się następującą wysokość stawki bazowej w zależności od wyposażenia lokalu:
 - 1) Pełny standard – pełne wyposażenie (łazienka, WC, c.o.) – 100% stawki bazowej
 - 2) Niepełny standard – wyposażenie bez jednego z elementów (bez łazienki, bez WC, lub bez c.o.) – 90% stawki bazowej
 - 3) Niepełny standard – wyposażenie tylko z jednym z elementów (tylko z łazienką, tylko z WC lub tylko z c.o.) – 80% stawki bazowej
 - 4) Obniżony standard – lokal tylko z instalacją wodociągową, bez kanalizacyjnej – 70% stawki bazowej

2. Do czynników obniżających zaliczono:
 - 1) zły stan techniczny budynków (wynikający z ekspertyzy) - 10%
 - 2) niekorzystne położenie lokalu w budynku – IV piętro, poddasze - 10%

3. Do czynników podwyższających zaliczono :
 - 1) bardzo dobry stan techniczny budynków +10%:
 - 2) korzystne położenie lokalu w budynku – wysoki parter, I, II, III piętro +10%
 - 3) korzystne położenie budynku – ulice: Broniewskiego, Kopernika, Stolarska, Strażacka, Zdrojowa, Widok, Traugutta + 10%.

Warunki obniżania czynszu

- § 10.1. Ustala się obniżki czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechocinek dla gospodarstw domowych, których dochody uzasadniają zastosowanie obniżki i nie są wyższe niż dochody określone w Uchwale Nr IX/72/19 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w następujących wysokościach:
- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony, ale nie wyższy niż 75% tej kwoty.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy z wyjątkiem najemców posiadających umowy najmu socjalnego, najemców pomieszczeń tymczasowych oraz najemców, którym została wypowiedziana umowa najmu.

3. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2023.1335 t. j.).
4. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego, będącego w zasobie mieszkaniowym Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego.
5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy dochody najemcy w dalszym ciągu utrzymują się na niskim poziomie, Gmina na wniosek najemcy może udzielić obniżek czynszu na kolejne 12 miesięczne okresy.
6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.
7. Obniżka czynszu może być stosowana, jeżeli wysokość stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni lokalu stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy osiągnie wartość równą 3% kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanych przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.

Rozdział 5.

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

- § 11.1 Mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocinek zarządza Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku na podstawie umowy o administrowanie z dnia 01.07.2008 roku.
3. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku zarządza lokalami będącymi własnością Gminy.
 4. Przekazanie Ciechocińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego w zarząd budynku przy ul. Wojska Polskiego 37 i budynku przy ul. Tęźniowej 6.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:
- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,
 - 3) pożyczki na prace termomodernizacyjne,

- 4) środki z budżetu państwa,
- 5) inne środki.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 13. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (w tys. zł.):

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	655	786	944	1133	1360
Koszty remontów	92	110	133	160	192
Koszty modernizacji lokali i budynków	92	110	133	160	192
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych	300	300	300	300	300
Wydatki inwestycyjne	-	2600	12000	5400	-

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami,
- 2) wspierania dobrowolnych zamian lokali mieszkalnych w celu optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca,
- 3) sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
- 4) wprowadzenie programu odpracowania zadłużenia najemców lub byłych najemców,
- 5) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- 6) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych,
- 7) dostosowania wysokości stawek czynszowych za lokale mieszkalne do poziomu równoważącego koszty ich utrzymania,
- 8) wszczynania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości zarządzanych przez Gminę w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, - budynki prywatno-czynszowe,
- 9) wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi,

- 10) wykwaterowywania najemców i sprzedaży budynków nie nadających się do zamieszkania z uwagi na zły stan techniczny i wysokie koszty remontów.

Rozdział 9.

Korzyści i zagrożenia w realizacji programu

§ 15. Przewidywane korzyści z programu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz lokali mieszkalnych;
- 2) poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 3) dalsze porządkowanie polityki czynszowej;
- 4) zahamowanie procesów degradacji budynków;
- 5) stopniowe wykwaterowywanie najemców z lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Mickiewicza 20a;

§ 16. Przewidywane zagrożenia z realizacji programu:

- 1) dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat;
- 2) zmniejszenie przychodów z tytułu najmu w związku z rosnącymi kosztami utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j) nałożyła na Gminę obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkaniowych z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
- 6) określenie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) określenie wysokości wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy.

Program tworzony jest w oparciu o dane znajdujące się w tut. Urzędzie oraz w Ciechocińskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy określa strategiczne decyzje i działania gminy w latach 2025-2029. Opracowany program mieszkaniowy ma na celu efektywne gospodarowanie zasobem gminnym poprzez m.in realizację wyzbywania się mieszkań w starej substancji mieszkaniowej, co wpłynie na ograniczenie kosztów eksploatacji i remontów tych zasobów, tym bardziej, że obecna wysokość czynszu nie zapewnia pokrycia wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją budynków. Środki ze sprzedaży lokali w pierwszej kolejności powinny być wykorzystane na poprawę istniejącej substancji mieszkaniowej.

Stopniowy wzrost stawek czynszowych pozwoli nie tylko na poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu, ale wraz z planowanymi działaniami pozwoli na jego rozwój. Ponadto przewiduje się podjęcie działań zmierzających do wykwaterowania lokatorów budynku przy ul. Adama Mickiewicza 20a z uwagi na zły stan techniczny budynku oraz rozpoczęcie starań o pozyskanie terenu i wybudowanie nowych lokali i przeniesienie zamieszkujących tam rodzin. Budynek został wybudowany jako pomieszczenie tymczasowe, a z uwagi potrzeby lokalowe eksploatowany jest już ponad 50 lat. Ze względu na jego konstrukcję nie jest opłacalna przebudowa w celu zapewnienia właściwych parametrów technicznych i eksploatacyjnych (budynek jest bardzo energochłonny, ogrzewany piecami węglowymi, wymiany wymaga instalacja wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, elektryczna, część mieszkań nie posiada węzła sanitarnego, budynek nie posiada odpowiednich izolacji pionowej i poziomej). Wyżej wymienione okoliczności sprawiają, iż ponoszenie tak znaczących kosztów modernizacji nie jest uzasadnione ekonomicznie, a w niektórych aspektach nawet możliwe technicznie. Przewiduje się, że uchwała Rady Miejskiej przyjmująca program będzie aktualizowana.

Z uwagi na powyższe proszę Wysoką Radę o przyjęcie uchwały w zaproponowanej wersji.

Sporządziła:

Barbara Zakrzewska

Marlena Wonorska

Kierownik Kancelarii


Kierownik Kancelarii

BURMISTRZ

Jarosław Jucewicz



