

UCHWAŁA NR VIII/ /2024

RADY MIEJSKIEJ W KCYNI

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kcynia na lata 2025 – 2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm), 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) Rada Miejska w Kcyni uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kcynia na lata 2025 - 2029”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kcyni.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kcyni

Zbigniew Witczak

Załącznik do uchwały

Rady Miejskiej w Kcyni

z dnia

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kcynia na lata 2025 – 2029

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kcynia na lata 2025 – 2029 określa podstawowe zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego i efektywnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę 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).

3. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy Kcynia położone w budynkach stanowiących w 100% udział gminy oraz lokale zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.

2. Według stanu na dzień 31 października 2024 r. mieszkaniowy zasób gminy Kcynia stanowił 169 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 7 118,73 m² przedstawionych w tabeli poniżej.

Tabela nr 1 - zestawienie ogólne lokali

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych
Miasto	13 budynków	14 budynków
	62 lokali mieszkalnych	37 lokali mieszkalnych
Gmina	11 budynków	20 budynków
	31 lokali mieszkalnych	39 lokali mieszkalnych

3. Strukturę lokali oraz stan techniczny zasobu określony został na podstawie przeprowadzonych rocznych oraz pięcioletnich przeglądów budowlanych, którą przedstawia tabela nr 2 i 3.

Tabela nr 2 - mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1.	Gliniana 1	5	dostateczny	211,11
2.	Klasztorna 4	11	dostateczny	297,25
3.	Młyńska 7	3	niezadowolający	119,65
4.	Młyńska 13 C	4	dobry	196,40
5.	Poznańska 21	1	dostateczny	50,51
6.	Wyrzyska 8	8	dostateczny	267,59
7.	Wyrzyska 9A	6	dostateczny	226,11
8.	Wyrzyska 9 B	3	dostateczny	139,31
9.	Wyrzyska 10	4	dostateczny	214,45
10.	Wyrzyska 10 A	2	dostateczny	57,00
11.	Wyrzyska 14	8	dostateczny	252,58
12.	Dworcowa 8	2	dobry	125,95
13.	Dworcowa 17	5	dostateczny	294,61
14.	Dobieszewo 14	6	niezadowolający	311,52
15.	Dobieszewo 22	5	dobry	262,72
16.	Rozstrzębowo 11 A	1	dostateczny	82,89
17.	Rozstrzębowo 14	3	dobry	210,27
18.	Żarczyn 25	2	dostateczny	147,82
19.	Kowalewko 19A (wyłączony z użytkowania decyzją PNIB w Nakle nad Notecią)	1	niezadowolający	55,41
20.	Kowalewko 36	2	dostateczny	102,80
21.	Chwaliszewo 22	1	dostateczny	71,01
22.	Mycielewo 6	6	dobry	305,54
23.	Kazimierzewo 5	1	dostateczny	63,30
24.	Dębogóra 15 A	2	dostateczny	98,87
25.	Ludwikowo 30	1	dostateczny	57,50

Tabela nr 3 - mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1.	Młyńska 13A	4	dobry	148,00
2.	Młyńska 13B	1	dobry	37,72
3.	Libelta 16	2	dobry	94,18
4.	Libelta 21	7	dobry	270,20
5.	Dworcowa 1	2	dostateczny	55,08
6.	Krzywa 22	1	dostateczny	45,45
7.	Rynek 6	1	dostateczny	47,00
8.	Rynek 9	1	dobry	21,03
9.	Rynek 11	10	dostateczny	440,26
10.	Rynek 27	2	dostateczny	80,79
11.	Polna 12	4	dobry	176,01
12.	Ogrodowa 11	1	niedostateczny	14,35
13.	Nakielska 19	1	dostateczny	17,47
14.	Górki Zagajne 33	3	dostateczny	116,04
15.	Rozstrzębowo 2	2	dobry	111,83
16.	Rozstrzębowo 10	1	dostateczny	36,00
17.	Żarczyn 14	1	dostateczny	36,23
18.	Karmelita 4	7	dostateczny	237,86

19.	Karmelita 6	1	dostateczny	33,24
20.	Miastowice 7	1	dostateczny	29,11
21.	Miastowice 26	1	dobry	52,20
22.	Palmierowo 6	1	niedostateczny	33,90
23.	Szczepice 33	1	dobry	22,40
24.	Stalówka 2	2	dobry	94,03
25.	Stalówka 3A	1	dobry	37,00
26.	Stalówka 9	3	dostateczny	146,04
27.	Suchoręcz 9	1	dostateczny	33,73
28.	Mieczkowo 27	1	dobry	59,50
29.	Dziewierzewo 35	2	dostateczny	73,03
30.	Dziewierzewo 95	2	dostateczny	49,75
31.	Głogowiniec 13	4	dostateczny	160,12
32.	Głogowiniec 14	1	dostateczny	17,12
33.	Studzienki Wisławica 17	2	dostateczny	69,90
26.	Łankowice 14A	1	niedostateczny	82,10

Ww. budynki w których znajdują się lokale mieszkalne będące własnością gminy Kcynia pochodzą z końca XIX wieku i połowy XX wieku. Budynki, które są zróżnicowane wiekowo przedstawiają konstrukcyjnie różny poziom wyeksploatowania. Związane jest to z obowiązującym w tamtym okresie sposobie realizacji konstrukcji, jak i używanymi w tamtych okresach materiałami co powoduje, że budynki te obciążone są wieloma wadami budowlanymi. Stan techniczny tych budynków wymaga przeprowadzenia ich modernizacji.

4. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj instalacji	Procentowy udział
1.	Elektryczna	100 %
2.	Wodociągowa	100 %
3.	Kanalizacyjna	96 %
4.	Centralne ogrzewanie	44 %
5.	Gazowa	35 %

Rozdział 2.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania.

2. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, przewodów kominowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizacji, instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych, c.o., instalacji elektrycznej oraz zapewnienie ochrony przeciwpożarowej.

3. W latach 2025-2029 planuje się przeprowadzenie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy Kcynia biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonych przeglądów budowlanych.

4. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w okresie objętym przedmiotowym planem pozwoli na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej niepogorszonym, a przy systematycznej realizacji zadań doprowadzi do poprawy stanu technicznego budynków, jak również podniesie estetykę budynków.

Tabela nr 5 - plan remontów

Lp.	Rodzaj remontu i modernizacji	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Remont dachu wraz z kominami	2	2	2	2	2
2.	Modernizacja instalacji elektrycznej	10	3	3	3	3
3.	Modernizacja instalacji	3	4	4	3	3

	wodn. - kan.					
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10	10	10	10	10
5.	Termomodernizacja budynku	1	1	1	1	1
6.	Wymiana źródła ciepła	2	2	2	2	2
7.	Remonty klatek schodowych	1	1	1	1	1

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Prognozę dotyczącą ilości i wielkości mieszkaniowego zasobu sporządzono na podstawie analizy z lat poprzednich. Zaplanowano sprzedaż średnio 2 lokali mieszkalnych rocznie. Sprzedaż lokali z zasobu gminnego uzależniona będzie od stopnia zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców z zachowaniem zasad wynikających z ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm).

2. Kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których rozpoczęto ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

3. Przy przeznaczeniu do sprzedaży lokali w budynkach w 100% udziałem gminy Kcynia należy wziąć pod uwagę:

- 1) perspektywę docelowego wyzbycia się 100 % udziałów w danym budynku,
- 2) stan techniczny budynku i ponoszone przez gminę Kcynia koszty na jego utrzymanie,
- 3) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy Kcynia.

Tabela nr 6 - prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Kcynia

Lp.	Lata	Ilość lokali mieszkalnych
1.	2025	169
2.	2026	167
3.	2027	165
4.	2028	163
5.	2029	161

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa w latach 2025 - 2029 prowadzona przez gminę Kcynia powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków.

2. Burmistrza Kcyni, ustala stawkę podstawową czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu wg następujących kryteriów:

- 1) lokal bez wc - obniżka o 5%,
- 2) lokal bez łazienki - obniżka o 5%,
- 3) lokal usytuowany na poddaszu lub w suterenie - obniżka o 5%,
- 4) lokal posiadający wspólną łazienkę lub w.c z innym lokalem - obniżka o 5%,
- 5) lokal z kuchnią bez naturalnego oświetlenia - obniżka o 5%,
- 6) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych- obniżka o 5%,

4. Ustala się czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu wg następujących kryteriów:

- 7) lokal z centralnym ogrzewaniem - podwyżka o 10%,
- 8) lokal z gazem przewodowym - podwyżka o 10%,

9) lokal z łazienką - podwyżka o 10%,

10) lokal z wc - podwyżka o 10%.

5. Przyjmuje się możliwość obniżenia czynszu po spełnieniu następujących warunków:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym oraz 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) najemca złoży wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. Obniżkę udziela na wniosek najemcy, Burmistrz Kcyni na okres 12 miesięcy. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym została udzielona.

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

1. Lokalami i budynkami stanowiącymi 100% jej własności wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kcynia zarządza Burmistrz Kcyni, natomiast administrowaniem lokalami położonymi w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych zarządzają administratorzy bądź zarządcy budynków, a o ich wyborze gmina Kcynia decyduje na tych samych prawach, jak właściciele lokali wyodrębnionych.

2. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Kcynia.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

4. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Kcynia polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody własne gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być inne środki finansowe pozyskiwane przez gminę Kcynia w ramach dostępnych programów i funduszy m.in. z funduszy unijnych, z budżetu województwa i państwa oraz inne środki.

Rozdział 7.

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.

1. Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kcynia, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina Kcynia jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7

Lp.	Rodzaj kosztów	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty remontów i modernizacji	1 110 000	1 120 000	1 130 000	1 140 000	1 150 000
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	220 000	230 000	240 000	250 000	260 000
3.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

2. Faktyczna wielkość kwot przeznaczonych w poszczególnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz na inwestycje uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów gminy Kcynia innych niż czynsz oraz możliwości pozyskiwania środków z innych źródeł.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej w nadchodzącym pięcioletnim okresie niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) sprzedaż lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali, w szczególności dążenie do zbywania lokali mieszkalnych, których utrzymywanie przewyższa koszty wpływów,
- 2) w przypadku konieczności prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych oraz w budynkach ze względów technicznych, wymagających opuszczenia przez najemców lokali mieszkalnych, zostanie dokonana zamiana na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia prac,
- 3) poprawę standardu lokali mieszkalnych,
- 4) zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednio do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 5) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Kcynia,
- 6) zmniejszenie poprzez sprzedaż lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy Kcynia.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz.725) rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Podjęcie uchwały jest zatem wykonaniem ustawowego obowiązku. Program opracowany został na lata 2025 - 2029, w którym zawarte zostały obligatoryjne składniki wymienione w art. 21 ust. 2 w/w ustawy.

Dane liczbowe wskazane w programie to wielkości prognozowane w oparciu o dotychczasowe uzyskiwane wyniki. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie mają stanowić podstawę do działania gminy w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kcyni

Zbigniew Witzak