

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ JABŁONOWA POMORSKIEGO**

z dnia ..... 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:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2024-2028;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata;
- c) planowaną sprzedaż lokali w latach 2024-2028;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- e) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- g) 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;
- h) opis innych działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć jest mowa o:

- a) Ustawie - rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- b) Programie - należy przez to rozumieć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2024-2028";
- c) Miasto i Gmina – rozumie się przez to Miasto i Gminę Jabłonowo Pomorskie,
- d) Burmistrz – rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie,

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

### **Analiza potrzeb mieszkaniowych**

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

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy w szczególności do zaspokajania potrzeb osób:

- a) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych i bytowych;
- b) zamieszkałych w lokalach usytuowanych w budynkach lub w ich części przeznaczonych do rozbiórki;
- c) których Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu;
- d) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych;
- e) 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;

3. Mieszkaniowy zasób gminy nie służy zaspokajaniu potrzeb:

- a) osób, które nie posiadają zameldowania stałego na terenie miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie;
- b) osób, które są właścicielami nieruchomości, którą można wykorzystać na cele mieszkaniowe;
- c) osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

## Rozdział 2.

### § 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2024-2028

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie 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.

2. Miasto i Gmina Jabłonowo Pomorskie 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.

3. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego wynosi 6030,68 m<sup>2</sup> w tym lokali socjalnych 284,06 m<sup>2</sup>.

4. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy przedstawiają poniższe tabele:

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

Lp	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali Użytkowych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	Powierzchnia lokali użytkowych w m <sup>2</sup>
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	-
<b>RAZEM</b>		<b>69</b> <b>( 2 socjalne)</b>	<b>8</b>	<b>3148,03</b>	<b>326,17</b>

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

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali Użytkowych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	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
<b>RAZEM</b>		<b>65 (w tym 10 socjalnych)</b>	<b>0</b>	<b>2882,65</b>	<b>5</b>

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

**Tabela 3 – Budynki wspólnot mieszkaniowych lub inne w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie.**

**a) Teren miasta Jabłonowo Pomorskie**

Lp.	Adres budynku	Lokale gminne	Powierzchnia lokali gminnych	Lokale wykupione	Razem mieszkań	Lokale użytkowe
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
<b>RAZEM</b>		104	435,80	98	202	9

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

b) Teren gminy Jabłonowo Pomorskie –Tabela nr 4

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

<b>RAZEM</b>	29	1275,30	30	59	-
--------------	----	---------	----	----	---

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

Łącznie mieszkaniowy zasób gminy w budynkach stanowiących współwłasność gminy lub innych liczy 133 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 38 budynkach. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 38 budynkach. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 5711,11 m<sup>2</sup>.

Ogólna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Jabłonowo Pomorskie wynosi: 11.817,78 m<sup>2</sup>.

Ogólna liczba mieszkań wynosi 267 w tym 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 284,06 m<sup>2</sup>.

## § 2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jabłonowo Pomorskie

1. 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.

2. Ocenę ogólnego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale stanowiące Mieszkaniowy własnościowy zasób Gminy przedstawia poniższa **Tabela nr 5**:

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

Źródło: Dane Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim

- 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.
- Stan techniczny określany jako **zadowolający, dostateczny** oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić roboty remontowe lub modernizację.
- Stan techniczny określany jako **zły**, oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Obiekty te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbiórki.

## § 3. Wykaz obiektów przewidzianych do remontu w latach 2024-2028

### 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 papę termozgrzewalną (druga połowa	45.000,00

			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
<b>Razem miasto:</b>				<b>469.500,00</b>
Lp.	Planowany rok remontu	Adres budynku	Zakres remontu	Koszt remontu brutto [zł]
1.	2024	Płowężek 4	wymiana całej więźby dachowej, rozbiórka oraz przemurowanie	70.000,00

			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
<b>Razem wieś:</b>				<b>680.000,00</b>
<b>Razem miasto i gmina:</b>				<b>1 149 500,00</b>

### Rozdział 3.

#### § 1. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028



1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu 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.

2. 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.

3. 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.

4. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa **Tabela nr 7:**

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 4.

### § 1. Zasady polityki czynszowej

1. 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.

2. 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 Jabłonowo Pomorskie obowiązuje stawka w wysokości 4,50 zł za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

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

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

5. 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.

6. 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/1m<sup>2</sup>.

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

8. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi obecnie 2,25 zł za 1 m<sup>2</sup> i stanowi 50 % stawki bazowej.

9. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

**Tabela nr 8 :**

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 Jabłonie Pomorskim

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

- a) budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym +10%;
- b) budynki po przeprowadzonej termomodernizacji +5%;
- c) budynki nowo wybudowane +10%
- d) budynki całkowicie zmodernizowane +5%

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

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

## **Rozdział 5.**

### **§ 1. Działania skierowane na poprawę ściągłości czynszów.**

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

- wezwanie do zapłaty bądź ugody o zobowiązaniu się do spłacania zaległości na raty,
- wezwanie przedsądowe
- postępowanie sądowe
- postępowanie egzekucyjne
- wypowiedzenie umów najmu.

2. 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.

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

## **Rozdział 6.**

### **§ 1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania.**

1. W chwili obecnej mieszkaniowym zasobem miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie zarządza zakład budżetowy – Zakład Usług Komunalnych w Jabłonowie Pomorskim.

2. Głównym celem ZUK jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w nie pogorszonym stanie technicznym poprzez bieżące naprawy i konserwację.

### **§ 2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie.**

2.1. 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.

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

a) 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;

b) Zakład Usług Komunalnych kontroluje sposób rozliczenia udziału gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **§ 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

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

a) 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,

b) opłaty z tytułu montażu reklam i szyldów na budynkach lub terenach stanowiących własność gminy,

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być:

a) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków stanowiących własność gminy;

b) dotacje celowe pozyskiwane od Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie;

c) 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.20211.. art. 14 zm.);

d) środki pozyskane od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

e) środki unijne;

f) inne środki z budżetu państwa

g) 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)

h) środki z Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie – opłaty za lokale niezasiedlone powyżej 2 miesięcy z powodów innych niż przeprowadzenie koniecznych remontów.

**§ 2. 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**

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

Lp.	Rodzaj kosztu	Wysokość 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

2. Budynki stanowiące współwłasność gminy – ze względu na rodzaj kosztów przedstawia Tabela nr 10

Lp.	Rodzaj kosztu	Wysokość 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

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

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

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

**§ 3. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .**

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

- a) systematycznej poprawy stanu technicznego budynku
- b) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- c) 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;

- d) realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów;
- e) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących

### **Postanowienie końcowe**

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.