

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**

z dnia.....

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**  
**obejmującego lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tj. Dz. U. z 2020 r. poz.611, z 2021 r. poz. 11, 1243) oraz art.40 ust. 1 art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy.**

**§1.** W zasobach mieszkaniowych znajdują się 124 lokale mieszkalne w 40 budynkach, które są wynajmowane w ramach czynszu podstawowego i socjalnego.

**§2.** W zasobach, o których mowa w § 1, znajduje się 57 lokali w budynkach stanowiących 100 % własność gminy.

Mieszczą się one w 8 budynkach gminnych na terenie miasta tj.:

- budynek przy ul. Żeromskiego 2a,
- budynek przy ul. 1 Maja 13,
- budynek przy ul. Maja 13 A,
- budynek przy Placu Wolności 12

oraz na terenie gminy:

- Pluskowęsy 47,
- Pluskowęsy 75,
- Szewa 26 A,
- Wielkie Rychnowo 15.

W pozostałych budynkach funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe:

1) na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie funkcjonuje 11 dużych wspólnot mieszkaniowych, którymi zarządzanie sprawują inne podmioty niż ZGKiM Sp. z o. o.

L. p.	Nazwa ulicy/ miejscowość	Liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	1 Maja 11	3	128,76
2.	Fosa Jagiellońska 10	4	183,86
3.	1 Stycznia 19	1	32,64
4.	Plac 700 lecia 1	3	75,25

5.	Szkolna 3	2	86,1
6.	Szkolna 4	3	132,09
7.	Główny Dworzec 9	6	251,82
8.	Żeromskiego 2	2	82,59
9.	Chopina 14	4	124,98

10.	Frydrychowo 16	2	74,07
11.	Chełmonie 6	4	123,5
<b>Razem:</b>		<b>34</b>	<b>918,86</b>

2) na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie funkcjonuje 14 wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZGKiM Sp. z o. o., w tym 13 tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych oraz 1 mała wspólnota.

L.p	Nazwa ulicy	Liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	1 Maja 4	3	85,36
2.	1 Stycznia	3	93,41
3.	Batalionów Chłopskich 16	2	74,14
4.	Chopina 3	2	79,02
5.	Chopina 5	2	78,31
6.	Plac 700 – lecia 1A	1	20,75
<b>Razem:</b>		<b>13</b>	<b>430,99</b>

L.p.	Miejscowość	Liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Frydrychowo 5	6	125,47
2.	Frydrychowo 6	4	145,02
3.	Frydrychowo 7	5	133,63
4.	Mariany 15	1	52,75
5.	Bielsk	1	52,95
6.	Pruska Łąka 28	1	39,6
7.	Wielkie Rychnowo	1	29,97
Tzw. mała wspólnota			
8.	Lipienica	1	34,46
<b>Razem:</b>		<b>20</b>	<b>613,85</b>

**§3.** Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy, o których mowa w § 2 przedstawia się następująco:

1. na terenie miasta Kowalewo Pomorskie znajdują się :

a) 2 budynki w stanie bardzo dobrym tj. budynek znajdujący się przy ul. Żeromskiego 2A oraz budynek przy ul. 1 Maja 13A,

b) 2 budynki w stanie dobrym tj. budynek przy ul. 1 Maja 13 oraz budynek przy Placu Wolności 12,

2. na terenie wiejskim znajdują się 4 budynki :

a) 2 budynki w stanie dobrym tj. budynek w miejscowości Wielkie Rychnowo oraz budynek w miejscowości Szewa,

b) 2 budynki w stanie dostatecznym tj. budynek w miejscowości Pluskowęsy 75 i 47.

## **Rozdział 2.**

### **Prognozy dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu gminy.**

**§4.** Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

L.p.		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Ilość budynków	39	39	38	38	37
2.	Ilość lokali komunalnych *w tym lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego	123	122	121	120	119
3.	Powierzchnia lokali komunalnych podana w m <sup>2</sup>	4.546,90	4.508,90	4.468,90	4.433,90	4.403,90

\*Ustawa nie stanowi obecnie o tym, aby Gmina wydzielala lokale socjalne.

**§5.** Zadaniem gminy w kolejnych latach będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, a także sukcesywne poprawianie stanu technicznego budynków. Ponadto w miarę posiadanych środków pieniężnych będą wykonywane remonty budynków, których stan techniczny tego wymaga.

Budownictwo mieszkaniowe dla Gminy Kowalewo Pomorskie to jedno z głównych wyzwań. W dniu 1 lipca 2021 roku podpisano akt notarialny, zawiązujący Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Toruński”, w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Podstawowym celem SIM jest budowa domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o SIM. W chwili zawiązania spółki Gmina Kowalewo Pomorskie objęła 60 tys. udziałów o łącznej wartości 3.000.000,00 zł, które pokryła w całości wkładem pieniężnym, pochodzącym ze wsparcia, jakie Gmina otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

W tej sprawie w dniu 29.04.2021 roku Rada Miejska w Kowalewie Pomorskim przyjęła dwie uchwały:

– nr XXIX/241/21 w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN Toruński” Sp. z o. o.,

oraz

- nr XXIX/242/21 w sprawie wyrażenia zgody na złożenie wniosku o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w nowo utworzonej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej

### Rozdział 3.

#### §6. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

L.p.	Rodzaj remontu	2022 %	2023 %	2024 %	2025 %	2026 %
1.	Remont elewacji	8	8	8	8	10
2.	Pokrycia dachowe	22	22	22	22	20
3.	Modernizacja instalacji gazowej oraz modernizacja instalacji elektrycznej	20	20	20	21	22
4.	Przebudowa pieców	10	10	10	9	9
5.	Zalecenia kominiarskie	8	8	8	8	8
6.	Termomodernizacja, wymiana i naprawa stolarki, docieplenie ścian	12	12	15	15	15
7.	Roboty awaryjne	20	20	17	17	16

1. W powyżej umieszczonej tabeli przedstawiono prognozowany % udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczanej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków;
- zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz ochronę przeciwpożarową;
- utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

Realizacja remontów, przedstawiona w tabeli odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem.

2. Zwiększenie środków na remonty może nastąpić w przypadku pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych.

### Rozdział 4.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość kosztów w kolejnych latach.

§7.1. Wpływy z czynszów najmu zostaną przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z kosztami zarządu, eksploatacji i konserwacji oraz części remontów w następujący sposób:

L.p.	Rodzaj kosztu	Wysokość przewidywanych kosztów określonych w % w kolejnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026

1.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30	30	30	30	30
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	20	20	20	20	20
3.	Koszty remontu oraz modernizacji lokali i budynków	25	25	25	25	25
4.	Koszty inwestycyjne	25	25	25	25	25

2. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

**§8.1.** Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy lokali mieszkalnych stanowiących 100% własności zostało powierzone ZGKiM Sp. z o.o w Kowalewie Pomorskim na podstawie umowy wykonawczej z dnia 30.04.2021 roku, zawartej w wyniku podjęcia uchwały Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim NR XXIX/248/21 w Kowalewie Pomorskim z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie powierzenia spółce komunalnej zadań własnych Gminy Kowalewo Pomorskie. W/w umowa obowiązuje od 01.05.2021r. do 30.04.2031 roku.

**2.** Realizacja zadania publicznego powierzonego przez Gminę Spółce obejmuje sprawy związane z gospodarką nieruchomościami, a także utrzymaniem gminnych obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

**3.** Gospodarowanie zasobem Gminy obejmuje między innymi:

- 1) ewidencjonowanie i nadzorowanie oraz prowadzenie dokumentacji nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez przygotowywanie umów najmu lokalu oraz obsługę najemców,
- 4) wykonywanie remontów, konserwacji, modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisów prawa,
- 5) ubezpieczenie budynków,
- 6) wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności,
- 7) zapewnienie dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych,
- 8) utrzymanie czystości i porządku nieruchomości należących do Gminy

**4.** Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

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

2. Najemcy lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy Kowalewo Pomorskie opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

L.p.	<u>Czynniki podwyższające stawkę podstawową</u>	Procent podwyżki w stosunku do stawki podstawowej
<b>Elementy wyposażenia lokalu</b>		
1.	WC	20%
2.	Łazienka	20%
3.	Centralne ogrzewanie	20 %
4.	Gaz	20%
5.	Położenie lokalu na I i II piętrze	5%
6.	Centrum miasta	10%
7.	Peryferie miasta	5%

L.p.	<u>Czynniki obniżające stawkę podstawową</u>	Procent obniżki w stosunku do stawki podstawowej
<b>Elementy wyposażenia lokalu</b>		
1.	Lokal niezwodociągowany	20%
2.	Lokal posiadający kuchnię bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego oraz lokal bez kuchni	5%

**Objaśnienia do §9 pkt 2.**

1) Przez W.C. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki; dotyczy również W.C. przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji

2) Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego ( gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)

3) Przez lokal wyposażony w C.O rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym. Opłaty za C.O. naliczane są od ogólnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4) Przez lokal wyposażony w gaz rozumie się lokal wyposażony w instalację doprowadzającą gaz. Niezależnie od ilości urządzeń odbiorczych.

5) Za centrum miasta uważa się teren do:

- a) krzyża w kierunku miejscowości Bielsk,
- b) ul. 1 Stycznia 15- do nieistniejących już torów
- c) skrzyżowania ul. Odrodzenia z ul. Działkową ( bez ul. Działkowej),
- d) skrzyżowania ul. Toruńskiej z ul. Św. Mikołaja ( z ul. Św. Mikołaja włącznie)

6) Peryferie miasta to obszar leżący poza punktami granicznymi wymienionymi w punkcie 5 do granic.

**§10.** Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką podstawową ustala Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie.

**§11.** Ewentualna zmiana wysokości czynszu w danym roku dokonana będzie Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie.

§12. Miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego stanowić będzie 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **Rozdział 7.**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 13.1. Uchwałą nr XXVI/217/21 z dnia 28 stycznia 2021 r Rada Miejska w Kowalewie Pomorskim przyznała bonifikaty od 80 – 90 % w cenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Podjęcie takiej uchwały ma jednoznacznie charakter ekonomiczny, ponieważ gmina tym samym uzyskiwać będzie:

a) określone wpływy do budżetu, które z trudem bilansują dochody z niezbędnymi wydatkami,  
b) ograniczenie wydatków z budżetu w postaci dotacji uzupełniających wpływy z czynszów nie pokrywających kosztów utrzymania mieszkania.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

3. Z zasobu gminy wyłącza się ze sprzedaży lokale położone w Kowalewie Pomorskim przy ul. 1 Maja 13, Plac Wolności 12, ul. Strażacka 2, ul. Żeromskiego 2A, ul. 1 Maja 13 A, Pluskowęsy 47, Pluskowęsy 75, Wielkie Rychnowo 15, Szewa 26 A, ul. Konopnickiej 13.

## **§14.**

1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zamiana następuje:

1) na wniosek najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu i wymaga zgody wynajmującego,

2) w wyniku propozycji złożonej przez Gminę.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnego zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.

4. Zgoda na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi, może być wydana, gdy jest uzasadniona ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności:

1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;

2) możliwość uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy;

3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;

4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;

5) pogorszenia się warunków materialnych rodziny, gdzie zamiana mieszkania o wysokim standardzie na mieszkanie o niższym standardzie poprawi sytuację finansową tej rodziny.

6. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umowy najmu lokali.

7. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącym przedmiot zamiany, mogą być rozliczone na podstawie umowy (porozumienia) zawartej między najemcą a wynajmującym (Gminą)

8) zamiana lokali mieszkalnych, pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy, a najemcą lokalu zajmowanego w innych zasobach, może być dokonana, jeżeli przysły najemca lokalu wchodzącego w skład zasobu gminnego, spełnia kryteria określone w § 6 u oraz przedłożona zostanie zgoda właściciela innego zasobu na zamianę.

9. Zamiana lokali wymaga zgody Burmistrza wyrażonej na piśmie.

**§15.** Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy następować będzie na wniosek najemcy lub propozycja sprzedaży kierowana będzie ze strony Gminy, przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

**§16.** Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy Gminy Kowalewo Pomorskie podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinne poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) wprowadzenia budownictwa wielorodzinnego,
- 3) zmiany przeznaczenia wolnych powierzchni w budynkach komunalnych i ich adaptacji na cele mieszkaniowe.

**§17.** Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, jak też Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

**§18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowalewo Pomorskie.

**§19.** Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie do składania rocznych sprawozdań z realizacji planu, do dnia 30 czerwca każdego roku, za rok poprzedni.

**§20.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.



## **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.611, z 2021 r. poz. 11, 1243) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zadania:

- 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, a także koszty inwestycyjne;
- 8)** opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a)** niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b)** planowaną sprzedaż lokali.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały Rady Miejskiej Kowalewo Pomorskie XIX/164/16 z dnia 28 grudnia 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2017 – 2021 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.