

**UCHWAŁA NR V/36/19  
RADY GMINY SKRWILNO**

z dnia 6 marca 2019 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno na lata 2019 – 2023”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.)<sup>1)</sup> oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)<sup>2)</sup> uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno na lata 2019 – 2023”, zwany dalej „Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skrwilno.

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

Przewodniczący Rady

**Marlena Sztymburska**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432, 2500

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1496

Załącznik do uchwały Nr V/36/19  
Rady Gminy Skrwilno  
z dnia 6 marca 2019 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKRWILNO NA LATA 2019 - 2023**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno na lata 2019 – 2023, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skrwilno, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**§ 2.** Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie gminy należy przez to rozumieć lokale będące własnością gminy Skrwilno w budynkach będących własnością gminy Skrwilno, zarządzane przez Wójta gminy,
- 2) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.),
- 3) programie należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno na lata 2019 –2023,
- 4) gminie należy przez to rozumieć Gminę Skrwilno,
- 5) wójcie lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Skrwilno,
- 6) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć powierzchnię zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”.

**§ 3.** Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno na lata 2019 – 2023 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4. Gmina Skrwilno na dzień 31 grudnia 2018 r. jest właścicielem 12 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 2 budynkach.

§ 5. Gmina Skrwilno nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych, a także nie planuje powstania zasobu mieszkań socjalnych.

§ 6. Strukturę lokali oraz stan techniczny zasobu przedstawiają tabele nr. 1 i 2.

Tabela nr. 1: Struktura lokali mieszkalnych Gminy Skrwilno na dzień 31.12.2018.

l p.	Adres Budynku	Stan na 31.12.2018 r.		Ilość lokali stanowiąca mieszkaniowy zasób gminy przewidywana w poszczególnych latach									
				2019		2020		2021		2022		2023	
		Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Lokal socjalny
1	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	9	0	9	0	9	0	9	0	9	0	9	0
2	Przywitowo23, 87-510 Skrwilno	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0

Tabela nr. 2: Stan techniczny lokali mieszkalnych zasobu Gminy Skrwilno na dzień 31.12.2018.

Nr lokalu	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w m <sup>2</sup>	Stan techniczny	Wyposażenie
136/1	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	41,83 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
136/2	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	50,98 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
136/3	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	66,46 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
136/4	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	36,15 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
136/5	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	67,25 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
136/6	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	57,49 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
136/7	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	66,57 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
136/8	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	33,67 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
136/9	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	65,20 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, co.
23/1	Przywitowo23, 87-510 Skrwilno	43,14 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne
23/2	Przywitowo23, 87-510 Skrwilno	45,79 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne
23/3	Przywitowo23, 87-510 Skrwilno	36,46 m <sup>2</sup>	dostateczny	inst. wod.-kan., elektryczna, ogrzewanie własne
razem		553,50		

§ 7. Ogólnie stan techniczny budynków z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów jest dostateczny. Stan budynków wykazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie termomodernizacji, naprawy dachów, remontów kominów.

### Rozdział 3.

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

§ 8. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, przeglądy przewodów kominowych, modernizacje instalacji technicznych, a także inne działania zmierzające do utrzymania budynków w stanie zapewniającym ich właściwe funkcjonowanie.

§ 9. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr. 3.

Tabela nr. 3

lp.	Adres Budynku	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w kolejnych latach				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Okalewo 136, 87-510 Skrwilno	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja
2	Przywitowo23, 87-510 Skrwilno	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja	przeglądy, bieżąca konserwacja

### Rozdział 4.

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 10. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Skrwilno w latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr. 4

	rok				
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Planowana sprzedaż lokali</b>	0	0	0	0	0

§ 11. Gmina Skrwilno nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

### Rozdział 5.

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

§ 12. Polityka czynszowa Gminy Skrwilno powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019-2023, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać bieżące utrzymanie, a także zapewnić środki na remonty.

§ 13. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 14. Stawkę bazową za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Skrwilno z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 15. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 5.

Tabela nr. 5

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę ( w %)
Lokal bez centralnego ogrzewania	10

Lokal bez ciepłej wody	10
Ogólny stan techniczny budynku	10

§ 16. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 6.

Tabela nr. 6

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę ( w %)
Lokal z pomieszczeniem przynależnym	10
Korzystne usytuowanie mieszkania w budynku (parter, I piętro)	10

#### Rozdział 6.

### 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

§ 17. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Skrwilno. W okresie objętym niniejszym planem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 18. Zarządzanie lokalami i budynkami zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zdatości do użytkowania na cele mieszkaniowe, a tym samym utrzymanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji i ich elementów konstrukcyjnych.

#### Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 będą dochody z czynszów najmu za lokale mieszkalne, a także środki z budżetu gminy.

§ 20. Wpływy z czynszu przeznaczone będą na pokrycie kosztów eksploatacji oraz przeprowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Skrwilno.

#### Rozdział 8.

### Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 21. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr. 7

Podział wydatków									
2019		2020		2021		2022		2023	
Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów i modernizacji w zł	Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów i modernizacji w zł	Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów i modernizacji w zł	Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów i modernizacji w zł	Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów i modernizacji w zł
155 500.0	1500.0	156 500.0	2000.0	157 500.0	2500.0	158 500.0	3000.0	159 500.0	3500.0

#### Rozdział 9.

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

§ 22. Przedstawione zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno uwzględniając aktualne oraz przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

§ 23. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) windykacji i obniżenia zaległości czynszowych;
- 2) zabezpieczenia corocznie środków w budżecie gminy na remonty lokali i budynków;
- 3) obniżenia kosztów eksploatacji.

Przewodniczący Rady

**Marlena Sztyburska**

## UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skrwilno na lata 2019 – 2023”.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno na lata 2019 - 2023 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.)

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skrwilno jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W świetle powyższego podjęcie przedkładanej uchwały znajduje pełne uzasadnienie.

Przewodniczący Rady

**Marlena Sztyburska**