

Projekt

z dnia 22 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR X/66/2024
RADY GMINY KUTNO**

z dnia 27 listopada 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno na lata
2024-2029.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1456, poz. 1572) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Kutno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno na lata 2024 – 2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kutno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik do uchwały Nr X/66/2024

Rady Gminy Kutno

z dnia 27 listopada 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KUTNO NA LATA 2024-2029

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kutno w poszczególnych latach z podziałem na lokale komunalne i socjalne.

1. Realizując zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Gmina Kutno posiada własny zasób mieszkaniowy. Zasób mieszkaniowy Gminy Kutno stanowi 15 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 584,54 m², znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Kutno, w tym: 4 lokale mieszkalne oraz 11 lokali socjalnych. Wielkość i stan techniczny mieszkań przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 1. Lokale mieszkalne (przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony):

Lp.	Lokalizacja	Wyposażenie	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokali w m ²
1.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/1	energia, wod-kan, co	dobry	43,45
2.	Gołębiew Nowy 23/1	energia, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dobry	49,80
3.	Leszno 44/5	energia, wod-kan, co	dobry	36,40
4.	Bielawki 32/2	energia, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	30,70
Ogółem: 4 lokale				160,35 m ²

Tabela nr 2. Lokale socjalne (przeznaczone do wynajmowania wyłącznie na czas określony):

Lp.	Lokalizacja	Wyposażenie	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokali w m ²
1.	Bielawki 27/2	energia, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	40,00
2.	Bielawki 32/1	energia, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	76,60
3.	Bielawki 31C/3	energia, wod-kan, co,	bardzo dobry	52,37
4.	Bielawki 31C/2	energia, wod-kan, co,	bardzo dobry	53,26
5.	Bielawki 31C/1	energia, wod-kan, co,	bardzo dobry	53,26
6.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/2	energia, wod-kan, co	bardzo dobry	22,03
7.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/3	energia, wod-kan, co	bardzo dobry	14,7
8.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/4	energia, wod-kan, co	bardzo dobry	14,7

9.	Podczachy 34a/1	energia, wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	30,20
10.	Podczachy 34a/2	energia , wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	25,20
11.	Podczachy 34a/3	energia , wod-kan, ogrzewanie indywidualne	dostateczny	41,87
	Ogółem: 11 lokali			424,19

2. W okresie 2024-2029 nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych czy socjalnych. Działania gminy będą skoncentrowane, w miarę możliwości finansowych, na utrzymaniu składników zasobu w zadowalającym stanie technicznym.

3. Budynki zarządzane przez Gminę Kutno to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie, w większości wykonane w starych technologiach. Najstarsze budynki ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi ze względu na wiek i ww. elementy są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie z powodu:

- a) pęknięcia elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów;
- b) braku izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelności pokryć dachowych powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian.

Bardzo dobrym stanem technicznym charakteryzuje się budynek, w którym poprzednio mieściła się świetlica wiejska, zaadaptowany na lokale socjalne w 2018 roku, w miejscowości Bielawki 31C oraz budynek użyteczności publicznej położony przy ul. Krośniewickiej 41 w Kutnie w którym na I piętrze znajdują się 3 lokale socjalne i 1 lokal mieszkalny.

§ 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 mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa jej możliwości finansowe. W związku z tym, obok bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji na podstawie wyników okresowej kontroli budynków. Zadania w zakresie remontów będą planowane w corocznych budżetach Gminy Kutno. Z uwagi na bardzo dobry stan techniczny lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy znajdujących się w budynku gminnym w Bielawkach 31C i przy ul. Krośniewickiej 41 w Kutnie, nie przewiduje się ich remontów w omawianym okresie pięcioletnim. Utrzymanie tych lokali sprowadzać się będzie do napraw bieżących. Remonty lokali mogą być wykonywane również przez lokatorów (najemców), po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta Gminy Kutno oraz ustaleniu zasad rozliczenia ponoszonych z tego tytułu kosztów.

3. Analizę remontów i modernizacji lokali w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Koszty remontów w latach 2024-2029 [zł]				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
2.	Gołębiew Nowy 23/1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
3.	Leszno 44/5	18 120,00	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych			
4.	Bielawki 32/2	181 200,00	0	140 000,00	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	
5.	Bielawki 32/1					
6.	Bielawki 27/2	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
7.	Bielawki 31C/1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
8.	Bielawki 31C/2	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
9.	Bielawki 31C/3	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
10.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/2	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
11.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/3	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
12.	Kutno, ul. Krośniewicka 41/4	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
13.	Podczachy 34a/1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
14.	Podczachy 34a/2	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				
15.	Podczachy 34a/3	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych				

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony na ich wniosek.

2. Powinno się dążyć do dokonywania sprzedaży mieszkań w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Do sprzedaży stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz odrębnymi uchwałami Rady Gminy.

3. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze przetargu, lub dopuszcza sprzedaż w niewielkim stopniu.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2029 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Przy ustaleniu stawek czynszu za lokale należy brać pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności: położenie budynku i lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, stan techniczny urządzeń i instalacji, w które budynek został wyposażony oraz ogólny stan techniczny budynku.

4. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach.

5. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej wynikający ze wzrostu

średniorocznego wskaźnika cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poszczególnych latach realizowania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe stanowić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kutno.

7. Wójt Gminy Kutno ustalając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

8. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie stawki podstawowej czynszu przedstawiają się następująco:

- a) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 5 %;
- b) brak instalacji c.o. – 5 %;
- c) brak łazienki z wc –5 %;
- d) lokal w wyremontowanym budynku + 5%.

9. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

10. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

11. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Kutno w drodze zarządzenia.

12. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

§ 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kutno.

1. Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas- przez Wójta Gminy Kutno, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i 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) Wójt Gminy Kutno, sprawując zarząd nad lokalami, kieruje się względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.

2. Wójt Gminy Kutno realizuje zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym:

- 1) zapewnienia najemcom lokali podstawowe warunki mieszkaniowe;
- 2) prowadzi niezbędne remonty i konserwację budynków i lokali mieszkalnych;
- 3) prowadzi ewidencję lokali i dokumentację związaną z najmem lokali m.in. zawieraniem umów oraz naliczaniem, księgowaniem i egzekwowaniem należnych opłat;
- 4) dokonuje przeglądów okresowych budynków;
- 5) pozyskiwaniem nowych lokali poprzez adaptację pomieszczeń.

3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kutno.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy;
- 4) dotacje z budżetu państwa;
- 5) dotacje unijne.

§ 7. Wysokość kosztów związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Kutno w kolejnych latach.

Wysokość przewidywanych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2024-2029 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach 2024-2029 (w złotych)					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00
Koszty remontów i modernizacji	18 120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	181 200,00	0,00	140 000,00	0,00	0,00	0,00
Razem	206 320,00	7 000,00	147 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00

§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno.

Ze względu na stosunkowo niewielki zasób mieszkaniowy w Gminie Kutno, jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu, po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt.

2. Możliwość przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

4. Realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców.

5. Przestrzeganie zasad wynajmowania lokali osobom niebędącym w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych.

6. Wspieranie dobrowolnych zamian lokali w celu maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca.

7. Stopniowe urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

8. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

9. Czynienie starań o pozyskanie ewentualnych pozabudżetowych środków finansowych.

10. Dążenie do powiązania programów związanych z zapobieganiem wykluczeniu społecznemu z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy w celu zwiększenia aktywizacji zawodowej osób w trudnej sytuacji życiowej i zmniejszenia zaległości czynszowych.