

**UCHWAŁA NR XLI/356/2021
RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz na lata
2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) 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 2020 r., poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz na lata 2021 - 2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

Przewodnicząca Rady

Hanna Kołodziej

Załącznik do Uchwały Nr XLI/356/2021

Rady Gminy Grudziądz

z dnia 30 września 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRUDZIĄDZ W LATACH 2021 – 2026**

Rozdział 1.

Mieszkaniowy zasób gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Grudziądz, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do mieszkaniowego zasobu Gminy Grudziądz zalicza się również lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy Grudziądz. Dotyczy to lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym. Z dniem przekazania właścicielowi w/w nieruchomości, lokale znajdujące się w danym obiekcie przestają być zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy nie ma lokali wynajmowanych jako lokale socjalne.

§ 2. 1. Standard lokalu określa się na podstawie wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania, wodociągu z sieci, kanalizacji z sieci, kanalizacji lokalnej.

2. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 31.08.2021 r., obrazuje poniższe zestawienie budynków i lokali:

Zestawienie budynków i lokali Gminy Grudziądz

Lp	Lokalizacja Budynku	Nr budynku	Nr lokalu	Stan techniczny mieszkania	Wyposażenie			Rok zakończenia budowy	
					Instalacja kanalizacyjna	Instalacja wodna	C.O	Przed 1945 r.	Po 1945 r.
1	Dusocin	21	1	średni	x	x		x	
2	Dusocin	21	2	średni	x	x		x	
3	Dusocin	21	3	średni	x	x		x	
4	Gogolin	4	1	zły		x	x		
5	Gogolin	4	2	zły		x	x		
6	Gogolin	9	2	dobry	x	x	x		
7	Gogolin	19	1	średni	x	x	x		
8	Grabowiec	2	1	średni	x	x	x		
9	Grabowiec	2	2	średni	x	x	x		
10	Grudziądz ul. Głowackiego	8	49	dobry	x	x	x	x	
11	Grudziądz ul. Legionów	61	1/1	średni	x	x	x		

12	Grudziądz ul. Legionów	61	1/2	średni	x	x		x	
13	Grudziądz ul. Legionów	61	2	zły	x	x		x	
14	Grudziądz ul. Legionów	61	3	średni	x	x		x	
15	Grudziądz ul. Legionów	61	4	średni	x	x		x	
16	Grudziądz ul. Legionów	61	5	średni	x	x		x	
17	Grudziądz ul. Legionów	61	6	średni	x	x		x	
18	Grudziądz ul. Legionów	61	7	średni	x	x		x	
19	Grudziądz ul. Legionów	61	8	średni	x	x		x	
20	Grudziądz ul. Legionów	61	9	średni	x	x		x	
21	Grudziądz ul. Legionów	61	10	średni	x	x		x	
22	Grudziądz ul. Legionów	61	11	średni	x	x		x	
23	Grudziądz ul. Legionów	61	12	średni	x	x		x	
24	Kobylanka	10	1	średni	x	x		x	
25	Linarczyk	12	1	średni	x	x		x	
26	Linarczyk	12	2	średni	x	x	x	x	
27	Linarczyk	12	3	średni	x	x		x	
28	Mały Rudnik	33	1	dobry	x	x	x		x
29	Mały Rudnik	51	1	dobry	x	x	x		x
30	Mały Rudnik	51	2	dobry	x	x	x		x

31	Mokre ul. Złota	2	1	średni	x	x		x	
32	Mokre ul. Złota	77	1	średni	x	x		x	
33	Mokre ul. Złota	77	2	średni	x	x		x	
34	Mokre ul. Złota	77	3	średni	x	x		x	
35	Mokre ul. Złota	77	4	średni	x			x	
36	Mokre ul. Złota	85	1	średni	x	x		x	
37	Mokre ul. Złota	85	2	średni	x	x	x	x	
38	Mokre ul. Złota	85	3	średni	x	x		x	
39	Mokre ul. Złota	85	4	średni	x	x		x	
40	Mokre ul. Złota	85	5	średni	x	x		x	
41	Mokre ul. Złota	85	6	średni	x	x		x	
42	Mokre ul. Złota	85	7	średni	x	x		x	
43	Mokre ul. Złota	85	8	średni	x	x		x	
44	Mokre ul. Złota	85	9	średni	x	x		x	
45	Mokre ul. Złota	85	10	średni	x	x			x
46	Piaski	20	1	bardzo dobry	x	x	x		x
47	Piaski	20	2	bardzo dobry	x	x	x		x
48	Piaski	20	3	bardzo dobry	x	x	x		x
49	Rozgarty	2	1	średni	x	x			x
50	Ruda	9	1	dobry	x	x	x		x
51	Ruda	9	2	dobry	x	x			x
52	Ruda	9	3	dobry	x	x			x
53	Skarszewy	23	1	dobry	x	x	x		x
54	Sosnówka	16	1	dobry	x	x	x	x	
55	Sosnówka	26	2	zły	x			x	
56	Stary Folwark	24	1	średni	x	x			x
57	Stary Folwark	24	2	średni	x	x			x
58	Stary Folwark	24	3	średni	x	x			x

59	Stary Folwark	24	4	średni	x	x			x
60	Stary Folwark	24	5	średni	x	x			x
61	Stary Folwark	24	6	średni	x	x			x
62	Szynych	36	1	średni	x	x		x	
63	Szynych	36	2	średni	x	x		x	
64	Szynych	36	3	średni	x	x		x	
65	Szynych	36	4	średni	x	x		x	
66	Szynych	36	5	średni	x	x		x	
67	Szynych	36	6	średni	x	x	x	x	
68	Szynych	56	1	średni	x	x		x	
69	Szynych	56	2	średni	x	x		x	
70	Świerkocin	20a	3	średni	x	x		x	
71	Świerkocin	20a	6	średni	x	x		x	
72	Świerkocin	38	4	średni	x	x			x
73	Świerkocin	38	5	średni	x	x			x
74	Świerkocin	38	6	średni	x	x			x
75	Świerkocin	44	1	średni	x	x	x	x	
76	Świerkocin	44	2	bardzo dobry	x	x		x	
77	Świerkocin	44	3	średni	x	x		x	
78	Świerkocin	52	2	średni	x	x		x	
79	Świerkocin	52	3	zły	x	x		x	
80	Świerkocin	52	4	zły	x	x		x	
81	Turznice	19	1	bardzo dobry	x	x	x	x	
82	Wąldowo Szlacheckie	47	2	średni	x	x	x	x	
83	Wąldowo Szlacheckie	92	1	średni	x			x	
84	Węgrowo	63	1	średni	x	x			x
85	Węgrowo	63	2	średni	x	x			x
86	Wielki Węlcz	22	1	dobry	x	x			x
87	Wielki Węlcz	22	2	dobry	x	x			x
88	Wielki Węlcz	22	3	dobry	x	x			x
89	Wielki Węlcz	22	4	dobry	x	x			x
90	Zakurzewo	15	1	średni	x	x		x	
91	Zakurzewo	15	2	średni	x	x		x	
92	Zakurzewo	15	3	średni	x	x		x	
93	Zakurzewo	15	4	średni	x	x		x	
94	Zakurzewo	15	5	średni	x	x		x	
95	Zakurzewo	15	6	średni	x	x		x	

96	Zakurzewo	15	7	średni	x	x			
97	Zakurzewo	15	8	średni	x	x			
98	Zakurzewo	28	2	średni	x	x			x
99	Zakurzewo	28	3	średni	x	x			x

Rozdział 2.

Stan techniczny mieszkań

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany.

Stan techniczny mieszkań określa poniższa tabela:

Lp.	Stan techniczny mieszkań	Liczba mieszkań zasobu gminnego
1	bardzo dobry	5
2	dobry	14
3	średni	74
4	zły	6

- 1) bardzo dobry stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat nie istnieje potrzeba remontu budynku;
- 2) dobry stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat istnieje potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki;
- 3) średni stan techniczny – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki;
- 4) zły stan techniczny – obiekt kwalifikujący się do generalnego remontu lub rozbiórki.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 4. 1. Analizę rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Termin planowanych prac	Miejscowość	Nr budynku	Planowane prace
1	2022 – 2024	Turznice	-	Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
2	2022	Wałdowo Szlacheckie	47	Wymiana pokrycia dachowego oraz docieplenie dachu i ścian zewnętrznych
3	2023	Szynych	36	Wymiana pokrycia dachowego oraz docieplenie dachu
4	2024	Ruda	9	Wymiana pokrycia dachowego oraz docieplenie dachu

5	2025	Sosnówka	16	Wymiana pokrycia dachowego
6	2026	Świerkocin	52	Wymiana pokrycia dachu z jego dociepleniem wraz z wzmocnienie konstrukcji oraz remont elewacji budynku

2. Planowaną wielkość środków finansowych przeznaczonych w poszczególnych latach na remonty i modernizacje przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rok	Kwota
1	2021	420 000,00 zł
2	2022	420 000,00 zł
3	2023	450 000,00 zł
4	2024	450 000,00 zł
5	2025	450 000,00 zł
6	2026	450 000,00 zł

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, zawarty w ust. 2 z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 4.

Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy przewidują się poprzez adaptację części budynków będącymi lokalami nieużytkowymi oraz budowę nowych budynków wielorodzinnych.

§ 6. Upoważnia się Wójta Gminy do sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 7. Wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² obowiązującej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalana jest na okres 12 kolejnych miesięcy przez Wójta Gminy Grudziądz. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć wysokości przewidzianej w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611).

§ 8. 1. Ustalona w sposób przewidziany w § 7 wysokość stawki czynszu jest stawką bazową.

2. Stawki bazowe czynszu podlegają obniżeniu lub podwyższeniu zgodnie z tabelą czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

Lp.	Wyposażenie lokalu oraz stan techniczny	% podwyżki albo zniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Instalacja wodociągowa	+ 30%
3.	Instalacja kanalizacyjna	+ 30%
4.	Instalacja centralnego ogrzewania	+ 30%
5.	Zły stan techniczny budynku	od - 30% do – 50%

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Grudziądz. 2. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania lokalami i budynkami.

§ 10. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność Gminy Grudziądz. 2. Wójt Gminy Grudziądz pobiera czynsz i inne opłaty związane z najmem lokali.

Rozdział 7.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 11. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 12. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 8.

Wysokość przychodów oraz wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wydatki Inwestycyjne

§ 13. 1. Planowane przychody czynszu najmu oraz wysokość dotacji na cele związane z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach przedstawia tabela:

Lp.	Rok	Planowane przychody z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych
1.	2021	309 319,36 zł
2.	2022	324 785,33 zł
3.	2023	341 024,60 zł
4.	2024	358 075,83 zł
5.	2025	375 979,62 zł
6.	2026	394 778,60 zł

2. Planowane wydatki związane z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacjami lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach przedstawia tabela:

Lp.	Rok	Planowane Wydatki		Razem
		Koszty Bieżącej eksploatacji	Koszty modernizacji i remontów	
1.	2021	98 938,66 zł	420 000,00 zł	518 938,66 zł
2.	2022	103 885,59 zł	420 000,00 zł	523 885,59 zł
3.	2023	109 079,87 zł	450 000,00 zł	559 079,87 zł
4.	2024	114 533,87 zł	450 000,00 zł	564 533,87 zł

5.	2025	120 260,56 zł	450 000,00 zł	570 260,56 zł
6.	2026	126 273,59 zł	450 000,00 zł	576 273,59 zł

UZASADNIENIE

Uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz na lata 2021-2026 została sporządzona na podstawie 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 2020 r., poz. 611).

W uchwale zostały zawarte dane dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego, analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz plan budowy nowych wielorodzinnych budynków komunalnych. Uchwała określa zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania oraz obniżania wysokości opłaty za najem lokali komunalnych.

Uchwała określa źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, 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.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.