

**UCHWAŁA NR XXXVII/261/22
RADY MIEJSKIEJ W ŁABISZYNIE**

z dnia 5 października 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn
na lata 2023-2027**

Na podstawie 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 2022 r. poz. 172 i poz. 1561), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjąć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn na lata 2023-2027", stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łabiszyna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Teresa Paliwoda

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ŁABISZYN NA LATA 2023-2027**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła z 143 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5.511,37 m².

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabiszyn tworzą lokale usytuowane z budynkach stanowiących własności gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Szczegółowe informacje dotyczące budynków i lokali przedstawiają poniższe tabele:

Tabela 1. Zestawienie ogólne lokali w mieście i na wsi.

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych
Miasto	15 budynków 65 lokali mieszkalnych	14 budynków 52 lokale mieszkalne
Wieś	7 budynków 20 lokale mieszkalne	4 budynki 6 lokal mieszkalny

Tabela 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			
1	ul. Rynkowa 3	4	165,51
2	ul. Rynkowa 11	8	288,67
3	ul. Szubińska 5	9	292,87
4	ul. Szubińska 30	11	356,54
5	ul. Poznańska 9	1	46,00
6	ul. Nowy Rynek 13	6	171,25
7	ul. Nowy Rynek 13A	4	78,00
8	ul. 11 Stycznia 18	3	104,21
9	ul. Parkowa 1 i 1A	5	277,14
10	ul. 11 Stycznia 7	5	115,78
11	ul. Sienkiewicza 32	2	76,00
12	ul. Sienkiewicza 42	2	80,30
13	ul. Sienkiewicza 44	3	102,00
14	ul. Sienkiewicza 46	3	111,76
15	ul. Plac 1000-lecia 25	6	219,17
16	ul. Spokojna 1	4	146,00
Razem			2.631,20
Budynki na terenie wiejskim			
1	Buszkowo 10 i 10A	5	220,06
2	Nowe Dąbie 56A	2	82,93
3	Nowe Dąbie 80	2	98,35
4	Lubostroń 13A	1	41,12
5	Wielki Sosnowiec 8	7	204,44
6	Załachowo 14	2	90,96
7	Obielewo 8	1	48,7
Razem			786,56

Tabela 3. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

Lp.	Nazwa ulicy na której znajduje się budynek	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			
1	ul. Nowa 8	3	169,08
2	ul. Plac 1000-lecia 6	7	382,14
3	ul. Plac 1000-lecia 20	2	88,00
4	ul. Poznańska 11	2	60,15
5	ul. Poznańska 14	2	42,10
6	ul. Poznańska 24	4	137,43
7	ul. Nowy Rynek 20 i 20A	5	151,34
8	ul. Bydgoska 2	1	43,62
9	ul. Bydgoska 14	1	40,40
10	ul. Odrodzenia 5	7	312,60
11	ul. Odrodzenia 7	5	220,90
12	ul. Powstańców Wielkopolskich 27	6	302,10
13	ul. Szubińska 30	2	77,05
14	ul. 11 Stycznia 11 i 11 A	5	126,54
Razem		52	2.153,45
Budynki na terenie wiejskim			
1	Jeżewo 34	1	32,99
2	Nowe Dąbie 56	2	80,69
3	Rzywno 12	1	66,15
4	Jabłowo Pałuckie 12	2	116,87
Razem		6	296,70

Tabela 4. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje

Lp.	Rodzaj instalacji	Procentowy udział
1	Elektryczna	100 %
2	Wodociągowa	100 %
3	Kanalizacyjna	97 %
4	Centralne ogrzewanie	35 %
5	Centralna ciepła woda użytkowa	13%

§ 3. 1. Budynki, którymi zarządza Gmina Łabiszyn w większości pochodzą z XIX i XX w. i część z nich jest wpisana do ewidencji zabytków, z tego też względu stan techniczny tych budynków jest różny.

Lp.	Położenie budynku	Stan techniczny				
		2023	2024	2025	2026	2027
Budynki na terenie miasta						
1	ul. Rynekowa 3	średni	średni	średni	średni	średni
2	ul. Rynekowa 11	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
3	ul. Szubińska 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	ul. Poznańska 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
5	ul. Nowy Rynek 13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	ul. Nowy Rynek 13A	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
7	ul. 11 Stycznia 18	zły	zły	zły	zły	zły
8	ul. Parkowa 1 i 1A	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
9	ul. 11 Stycznia 7	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
10	ul. Sienkiewicza 32	zły	zły	zły	zły	zły
11	ul. Sienkiewicza 42	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	ul. Sienkiewicza 44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

13	ul. Sienkiewicza 46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	ul. Plac 1000-lecia 25	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
15	ul. Spokojna 1	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Budynki na terenie wiejskim						
1	Buszkowo 10 i 10A	średni	średni	średni	średni	średni
2	Nowe Dąbie 56A	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
3	Nowe Dąbie 80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Lubostroń 13A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Wielki Sosnowiec 8	zły	zły	zły	zły	zły
6	Załachowo 14	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
7	Obielewo 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

2. Prognozuje się, że wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn w poszczególnych latach objętych niniejszym programem będzie następujący:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach				
		2023	2024	2025	2026	2027
Budynki na terenie miasta						
1	ul. Rynkowa 3	4	4	4	4	4
2	ul. Rynkowa 11	8	8	8	8	8
3	ul. Szubińska 5	9	9	9	9	9
4	ul. Poznańska 9	1	1	1	1	1
5	ul. Nowy Rynek 13	6	6	6	6	6
6	ul. Nowy Rynek 13A	4	4	4	4	4
7	ul. 11 Stycznia 18	3	3	3	3	3
8	ul. Parkowa 1 i 1A	5	5	5	5	5
9	ul. 11 Stycznia 7	5	5	5	5	5
10	ul. Sienkiewicza 32	2	2	2	2	2
11	ul. Sienkiewicza 42	2	2	2	2	2
12	ul. Sienkiewicza 44	3	3	3	3	3
13	ul. Sienkiewicza 46	3	3	3	3	3
14	ul. Plac 1000-lecia 25	6	6	6	6	6
15	ul. Spokojna 1	4	4	4	4	4
Budynki na terenie wiejskim						
1	Buszkowo 10 i 10A	5	5	5	5	5
2	Nowe Dąbie 56A	2	2	2	2	2
3	Nowe Dąbie 80	2	2	2	2	2
4	Lubostroń 13A	1	1	1	1	1
5	Wielki Sosnowiec 8	7	7	7	7	7
6	Załachowo 14	2	2	2	2	2
7	Obielewo 8	1	1	1	1	1

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków oraz lokali wynikają z konieczności utrzymania ich w należyтым stanie technicznym, a także zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przebywającym w budynkach.

2. Przy określeniu potrzeb remontowych uwzględniono zalecenia z okresowych 5-letnich kontroli, przeprowadzonych w 2020 roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego, jego otoczenia oraz badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia.

§ 5. Potrzeby remontowo-modernizacyjne budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają się następująco:

Adres	Plan remontów w poszczególnych latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Łabiszyn ul. Rynekowa 3	Wymiana instalacji elektrycznej i malowanie klatki schodowej oraz bieżące naprawy	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Rynekowa 11	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Wymiana instalacji elektrycznej i malowanie klatki schodowej oraz bieżące naprawy	Wymiana pokrycia dachowego oraz ocieplenie ścian budynku	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Szubińska 5	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Wymiana instalacji elektrycznej i malowanie klatki schodowej oraz bieżące naprawy	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Poznańska 9	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Nowy Rynek 13	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Nowy Rynek 13A	Ocieplenie ścian budynku i malowanie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. 11 Stycznia 18	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na	Wymiana pokrycia dachowego oraz ocieplenie

	podstawie przeglądów okresowych	podstawie przeglądów okresowych	podstawie przeglądów okresowych	podstawie przeglądów okresowych	ścian budynku
Łabiszyn ul. Parkowa I i 1A	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. 11 Stycznia 7	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Sienkiewicza 32	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Sienkiewicza 42	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Sienkiewicza 44	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Sienkiewicza 46	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Łabiszyn ul. Plac 1000-lecia 25	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów	Wymian pokrycia dachowego i remonty na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów

	okresowych	okresowych		okresowych	okresowych
Łabiszyn ul. Spokojna 1	Wymiana pokrycia dachowego oraz ocieplenie ścian budynku	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Buszkowo 10 i 10A	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Nowe Dąbie 56A	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Nowe Dąbie 80	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Lubostroń 13A	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Wielki Sosnowiec 8	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Zalachowo 14	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Obielewo 8	Remonty	Remonty	Remonty	Remonty	Remonty

	bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
--	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899, z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miejskiej w Łabiszynie.

3. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Planowana sprzedaż	Rok				
	2023	2024	2025	2026	2027
	2	2	1	1	1

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. Wysokość stawek czynszowych powinna kształtować się na takim poziomie, aby mieszkaniowy zasób Gminy Łabiszyn mógł utrzymywać się z ich wpływów, co oznacza, że opłaty czynszowe powinny pokryć bieżące koszty administracyjne, remontowe i bieżącej naprawy.

§ 8. Rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokale mieszkalne,
- b) czynsz za lokale socjalne.

§ 9. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokali Burmistrz Łabiszyna ustala w drodze zarządzenia nie częściej niż raz w roku.

§ 10. 1. Czynsz w szczególności obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię cieplną i elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku energii elektrycznej w części wspólnej, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Łabiszyn opłacają ich najemcy lub osoby przez nich upoważnione.

2. Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich stałego zamieszkiwania.

§ 12. 1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

- 1) lokal wyposażony w instalację wodociągową – podwyżka 15%;
- 2) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną – podwyżka 15%;
- 3) lokal wyposażony w instalację gazową – podwyżka 15%;
- 4) lokal wyposażony w c. i łazienki – podwyżka 15%;
- 5) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyżka 15%.

2. Przez użyte w ust. 1 określenia należy rozumieć:

- 1) przez instalację wodociągową i kanalizacyjną należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz jeden punkt odpływu wewnątrz lokalu;
- 2) przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę prysznicową);
- 3) przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w obrębie budynku;
- 4) przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia, kotłownia lokalna).

3. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

§ 14. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu na zasadach ogólnych.

3. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

4. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§ 15. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 16. 1. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach, mogą być stosowane, gdy wysokość czynszu osiągnie w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego i ogłoszonego, w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Łabiszyna po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn.

5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, wynajmujący na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 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

§ 18. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn w kolejnych latach objętych niniejszym programem zarządza Burmistrz Łabiszyna.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

4. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabiszyn obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali i budynków;
- 5) zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład wspólnot mieszkaniowych odbywa się na zasadach określonych ustawami.

5. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. Podstawowym źródłem utrzymywania mieszkaniowego zasobu Gminy Łabiszyn w kolejnych latach objętych niniejszym programem są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Łabiszyn;
- 3) wpływy z czynszów za dzierżawę gruntów pod garażami posadowionymi na gruntach komunalnych;
- 4) środki własne budżetowe.

Rozdział 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

§ 20. 1. Koszty eksploatacji obejmują wydatki na utrzymanie w stanie nie pogorszonym nieruchomości wspólnych (tj. utrzymanie porządku i czystości, ubezpieczenia OC, okresowych przeglądów, dostawy energii elektrycznej, konserwacji, kosztów bankowych) oraz napraw koniecznych. Zakładany wzrost kosztów eksploatacji ustalono uwzględniając zakładaną inflację, ewentualne podwyżki usług i cen wchodzących w zakres eksploatacji oraz postępującym zużyciem technicznym elementów obiektu. Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji:

Prognozowane koszty eksploatacji (w tys. zł)				
2023	2024	2025	2026	2027
140	160	180	200	220

2. Planowane wydatki na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków oraz koszty inwestycyjne, w tys. zł:

RODZAJ ZADANIA	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty bieżące	80	100	110	130	150
Modernizacje lokali i budynków	300	200	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
RAZEM	380	300	110	130	150

3. Planowane wydatki na koszty zarządu, w tys. zł:

2023	2024	2025	2026	2027
300	320	340	360	380

Rozdział 8.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 21. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Łabiszyn umożliwi:

- 1) dokonywanie niezbędnych zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
- 2) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób;
- 3) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub na lokale socjalne;
- 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
- 5) planowana sprzedaż lokali;
- 4) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Teresa Paliwoda

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 nakłada na Radę Miejską w Łabiszynie obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Niniejszy projekt uwzględnia wszelkie uwagi wskazane w rozstrzygnięciu nadzorczym nr 98/2022 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 18 lipca 2022 r.

Uchwała stanowi dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Teresa Paliwoda