

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Nowa Wieś Wielka na lata 2022-2026**

Rozdział I.

Prognoza wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 1. Wielkość zasobu.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Wieś Wielka wchodzi lokale mieszkalne będące własnością gminy. Na dzień 29 listopada 2022 r. gmina dysponuje 17 lokalami, o łącznej powierzchni użytkowej 851,16 m², zlokalizowanymi w 6 budynkach stanowiących w 100% własność Gminy i 5 budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy:

Lp.	Położenie lokalu, adres	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Chmielniki 5	3	122,40
2.	Dąbrowa Wielka 36	2	64,50
3.	Dobromierz 32	1	77,10
4.	Dziemionna ul. Polna 43	1	41,30
5.	Januszkowo 7	2	150,65
6.	Januszkowo 10	1	25,30
7.	Nowa Wieś Wielka ul. Aleja Pokoju 3a	3	118,80
8.	Nowa Wieś Wielka ul. Bydgoska 1	1	91,44
9.	Nowa Wieś Wielka ul. Ogrodowa 12A	1	41,50
10.	Nowa Wieś Wielka ul. Rolna 4	1	84,30
11.	Olimpin ul. Olimpii Skórzewskiej 2	1	33,87
	razem:	17	851,16

§ 2. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków:

- 1) budynki zarządzane przez Gminę Nowa Wieś Wielka to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie, w 50% zbudowane przed II wojną światową, o konstrukcji mieszanej - ze ścianami murowanymi, a stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi; większość budynków mieszkalnych jest w dostatecznym i dobrym stanie technicznym; część lokali wymaga remontów głównie ze względu na brak izolacji poziomych i pionowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, przemarzania przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń;
- 2) lokale zaopatrzone są:
 - a) w instalację elektryczną - w 100%;
 - b) w instalację wodociągowo-kanalizacyjną - w 88%;
 - c) w instalację centralnego ogrzewania - w 35%.

§ 3. Prognoza zmian w zasobach mieszkaniowych w latach 2022-2026.

W latach 2022-2026 przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy o 1 lokal wydzielony z budynku jednorodzinny w Nowej Wsi Wielkiej przy ul. Rolnej 4. W przypadku pozyskania dofinansowania zewnętrznego, planuje się zakup budynku z 3 lokalami na rynku wtórnym, w celu zaspokojenia potrzeb najmu socjalnego osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu. Ponadto Gmina przewiduje sprzedaż 2 lokali w budynku stanowiącym własność wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy. Prognoza stanu wielkości na koniec poszczególnych lat przedstawia się następująco:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych	17	17	18	18	19
Powierzchnia użytkowa w m ²	851,16	851,16	851,16	851,16	886,66

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

§ 4. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia lub środowiska.

§ 5. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026 będzie ulegał poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wykonania przyłączy wodociągowych i instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych, wymiany stolarki, wymiany instalacji elektrycznej, wod-kan i c.o.

§ 6. Plan remontów przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Chmielniki 5					Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 10 000 zł
2.	Dąbrowa Wielka 36	Remont łazienki w lokalu nr 5 3 000 zł			Wymiana drzwi wejściowych do budynku oraz do lokalu nr 3 10 000 zł	
3.	Dobromierz 32		Wymiana stolarki okiennej na strychu 4 000 zł Wykonanie wentylacji 4 000 zł	Wymiana instalacji elektrycznej 5 000 zł	Wymiana instalacji wod-kan i c.o. 30 000 zł	

			Wymiana drzwi wejściowych do budynku, rozbiórka altany, montaż zadaszenia nad drzwiami 10 000 zł			
4.	Dziemionna ul. Polna 43		Wymiana przewodów wentylacyjnych na strychu 4 000 zł			
5.	Januszkowo 7	Wymiana drzwi wejściowych do budynku 3 000 zł	Wymiana instalacji elektrycznej i rozbudowa instalacji c.o. w lokalu nr 1 10 000 zł	Uzupełnienie pasa tynku ściany szczytowej wraz z izolacją fundamentu i wykonaniem opaski betonowej wokół budynku 20 000 zł		Remont łazienki i wymiana drzwi wewnętrznych w lokalu nr 1 15 000 zł Wymiana drzwi wejściowych do budynku (front) 5 000 zł
6.	Januszkowo 10				Wykonanie wypraw tynkarskich komina 5 000 zł	Doprowadzenie instalacji wod-kan 40 000 zł
7.	Nowa Wieś Wielka ul. Bydgoska 1/2	Wymiana kotła centralnego ogrzewania 22 000 zł				
8.	Nowa Wieś Wielka ul. Aleja Pokoju 3a	Remont podłogi, wymiana pieca w lokalu nr 1 15 000 zł Naprawa dachu 2 000 zł	Wykonanie impregnacji drewnianego okapu dachowego 2 000 zł Wymiana drzwi wewnętrznych 10 000 zł	Remont podłogi w lokalu nr 2 5 000 zł Wydzielenie łazienki w lokalu nr 3 10 000 zł		
9.	Nowa Wieś Wielka ul. Rolna 4		Prace remontowe związane z wydzieleniem drugiego lokalu w budynku 30 000 zł	Prace remontowe związane z wydzieleniem drugiego lokalu w budynku 70 000 zł		
10.	Olimpin 5		Remont schodów oraz murków oporowych przy wejściu do budynku 5 000 zł		Doprowadzenie instalacji wod-kan do lokalu, wykonanie WC na kl. schodowej 40 000 zł	
		45 000 zł	79 000 zł	110 000 zł	85 000 zł	70 000 zł

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałach Rady Gminy Nowa Wieś Wielka.

3. Przewiduje się, że w latach 2022-2026 sprzedane zostaną 2 lokale. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona na wniosek najemców i jest uzależniona od ich zainteresowania wykupem mieszkań.

4. Należy dążyć do zbywania lokali we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały, tak aby wspólnoty były całkowicie prywatne, co ułatwi zarządzanie nieruchomością i zmobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

§ 8. Sprzedaż lokali następuje według poniższych zasad:

- 1) lokale mieszkalne sprzedawane są wraz z pomieszczeniami przynależnymi (np. strych, piwnica, pomieszczenie gospodarcze), częściami wspólnymi budynków;
- 2) sprzedaż lokali następuje z jednoczesnym oddaniem we współużytkowanie wieczyste lub współwłasność części gruntu obejmującego działkę umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku;
- 3) przy sprzedaży lokali mieszkalnych od ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami udziela się bonifikaty w wysokości określonej w odrębnej uchwale Rady Gminy Nowa Wieś Wielka.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Czynsz obejmuje wydatki określone w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Rada Gminy Nowa Wieś Wielka uznaje za celowe zachowanie skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka w drodze zarządzenia w oparciu o niniejszą uchwałę oraz obowiązujące przepisy prawa.

§ 10. 1. Ustalony przez Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka czynsz, o którym mowa w § 9 ust. 3, składać się będzie z czynszu podstawowego, który będzie podlegał obniżeniu w przypadku braku czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu mieszkalnego podanych poniżej:

- a) brak centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym - 10 %,
- b) brak instalacji wodociągowej w lokalu mieszkalnym - 10 %,
- c) brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym - 10 %,
- d) brak w.c. w lokalu mieszkalnym - 5%,
- e) brak łazienki w lokalu mieszkalnym - 5%,
- f) lokal położony w Dąbrowie Wielkiej, Olimpinie - 10 %,
- g) lokal położony w Januszkowie, Dobromierzu - 5%.

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem lokali socjalnych.

3. Przez centralne ogrzewanie rozumie się dostarczenie energii cieplnej z kotłowni domowych.

4. Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i sputczki.

5. Przez łazienkę rozumie się wydzielone pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii i piecyka kąpielowego.

§ 11. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają 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 zamieszkania.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć 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. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§ 13. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki podstawowego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

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

§ 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedzając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 16. 1. Czynsz najmu lokalu można obniżyć najemcom o niskich dochodach.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka 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 w ramach najmu socjalnego.

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

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

Rozdział V

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

§ 17. 1. Wójt Gminy administruje lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

3. Nie przewiduje się w latach 2022-2026 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Wieś Wielka.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 18. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą dochody z czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz inne środki budżetowe, w tym pozyskane dotacje oraz pomoc finansowa z programów krajowych. Wpływy z czynszu przeznaczone są na pokrycie kosztów eksploatacji oraz na przeprowadzanie prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Potencjalne roczne wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	18.000	20.000	22.000	24.000	26.000
2.	Potencjalne roczne wpływy z czynszów za lokale użytkowe	37.000	37.000	30.000	30.000	30.000
3.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	-	-	-	-	24.000
4.	Inne środki budżetowe, w tym pozyskane dotacje oraz pomoc finansowa z programów krajowych	-	32.000	68.000	41.000	600.000

§ 19. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rodzaje kosztów	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
2.	Koszty remontów bieżących i modernizacji	45.000	79.000	110.000	85.000	70.000
3.	Wydatki inwestycyjne (zakup lokali)	-	-	-	-	600.000
	Razem	55.000	89.000	120.000	95.000	680.000

Rozdział VII

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

§ 20. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy i racjonalnego gospodarowania zasobem gminy Nowa Wieś Wielka, polegające na:

- 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę jego stanu technicznego;
- 2) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych;
- 3) wynajmowaniu wolnych lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych.