

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ROGÓŻNO NA LATA 2021 - 2026**

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy, według stanu na dzień 30 września 2021r. tworzą:

Budynki mieszkalne		Budynki z lokalami mieszkalnymi	
miejsowość	liczba	miejsowość	liczba
Jamy	6	Dusocin	1
Skurgwy	1	Szembruk	1
Rogóżno	1		
Szembruk	1		

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Rogóżno wynosi

4 233,42 m², tj. 83 lokali. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 kolejnych lat.

§ 2. 1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy Rogóżno przedstawia się następująco:

l.p.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Stan techniczny lokalu
1	Jamy 3\1 86-318 Rogóżno	35,50	dobry
2	Jamy 3\2 86-318 Rogóżno	47,10	dobry
3	Jamy 3\3 86-318 Rogóżno	47,00	dobry
4	Jamy 3\4 86-318 Rogóżno	36,50	dobry
5	Jamy 3\5 86-318 Rogóżno	48,20	dobry
6	Jamy 3\6 86-318 Rogóżno	47,30	dobry

7	Jamy 3\7 86-318 Rogóžno	47,00	dobry
8	Jamy 3\8 86-318 Rogóžno	47,40	dobry
9	Jamy 3\9 86-318 Rogóžno	35,90	dobry
10	Jamy 3\10 86-318 Rogóžno	47,00	dobry
11	Jamy 3\11 86-318 Rogóžno	47,40	dobry
12	Jamy 3\12 86-318 Rogóžno	36,70	dobry
13	Jamy 3\13 86-318 Rogóžno	45,20	dobry
14	Jamy 3\14 86-318 Rogóžno	46,40	dobry
15	Jamy 4\1 86-318 Rogóžno	56,80	dobry
16	Jamy 4\2 86-318 Rogóžno	47,50	dobry
17	Jamy 4\3 86-318 Rogóžno	34,60	dobry
18	Jamy 4\4 86-318 Rogóžno	59,00	dobry
19	Jamy 4\5 86-318 Rogóžno	50,00	dobry
20	Jamy 4\6 86-318 Rogóžno	36,70	dobry
21	Jamy 4\8 86-318 Rogóžno	27,50	dobry
22	Jamy 4\9 86-318 Rogóžno	58,40	dobry
23	Jamy 4\10 86-318 Rogóžno	41,00	dobry

24	Jamy 4\11 86-318 Rogóžno	45,90	dobry
25	Jamy 4\13 86-318 Rogóžno	48,40	dobry
26	Jamy 4\14 86-318 Rogóžno	47,80	dobry
27	Jamy 13\1 86-318 Rogóžno	62,10	dobry
28	Jamy 13\2 86-318 Rogóžno	38,00	dobry
29	Jamy 13\3 86-318 Rogóžno	62,50	dobry
30	Jamy 13\4 86-318 Rogóžno	37,80	dobry
31	Jamy 13\5 86-318 Rogóžno	38,00	dobry
32	Jamy 13\6 86-318 Rogóžno	62,10	dobry
33	Jamy 13\7 86-318 Rogóžno	37,80	dobry
34	Jamy 13\8 86-318 Rogóžno	62,10	dobry
35	Jamy 14\1 86-318 Rogóžno	50,40	dobry
36	Jamy 14\2 86-318 Rogóžno	50,70	dobry
37	Jamy 14\3 86-318 Rogóžno	50,20	dobry
38	Jamy 14\4 86-318 Rogóžno	50,90	dobry
39	Jamy 14\5 86-318 Rogóžno	49,90	dobry
40	Jamy 14\6 86-318 Rogóžno	51,10	dobry

41	Jamy 14\7 86-318 Rogóžno	49,90	dobry
42	Jamy 14\8 86-318 Rogóžno	52,68	dobry
43	Jamy 14\9 86-318 Rogóžno	50,20	dobry
44	Jamy 14\10 86-318 Rogóžno	50,60	dobry
45	Jamy 14\11 86-318 Rogóžno	50,10	dobry
46	Jamy 15\1 86-318 Rogóžno	50,10	dobry
47	Jamy 15\2 86-318 Rogóžno	49,70	dobry
48	Jamy 15\3 86-318 Rogóžno	49,90	dobry
49	Jamy 15\4 86-318 Rogóžno	49,60	dobry
50	Jamy 15\5 86-318 Rogóžno	49,70	dobry
51	Jamy 15\6 86-318 Rogóžno	50,30	dobry
52	Jamy 15\7 86-318 Rogóžno	49,90	dobry
53	Jamy 15\8 86-318 Rogóžno	50,30	dobry
54	Jamy 20\1 86-318 Rogóžno	82,60	dobry
55	Jamy 20\2 86-318 Rogóžno	46,60	dobry
56	Jamy 20\3 86-318 Rogóžno	64,88	dobry
57	Jamy 20\4 86-318 Rogóžno	65,11	dobry
58	Jamy 20\5 86-318 Rogóžno	65,10	dobry

59	Jamy 20\6 86-318 Rogóżno	64,90	dobry
60	Jamy 20\7 86-318 Rogóżno	65,10	dobry
61	Jamy 20\8 86-318 Rogóżno	65,20	dobry
62	Jamy 20\9 86-318 Rogóżno	65,00	dobry
63	Jamy 20\10 86-318 Rogóżno	65,20	dobry
64	Jamy 20\11 86-318 Rogóżno	65,00	dobry
65	Jamy 20\12 86-318 Rogóżno	65,20	dobry
66	Skurgwy 63\1 86-318 Rogóżno	37,05	dobry
67	Skurgwy 63\2 86-318 Rogóżno	56,45	dobry
68	Skurgwy 63\3 86-318 Rogóżno	57,90	dobry
69	Skurgwy 63\4 86-318 Rogóżno	66,30	dobry
70	Skurgwy 63\5 86-318 Rogóżno	37,05	dobry
71	Skurgwy 63\6 86-318 Rogóżno	56,45	dobry
72	Skurgwy 63\7 86-318 Rogóżno	57,90	dobry
73	Skurgwy 63\8 86-318 Rogóżno	66,30	dobry
74	Skurgwy 63\9 86-318 Rogóżno	56,45	dobry
75	Skurgwy 63\10 86-318 Rogóżno	66,30	dobry
76	Dusocin 3A 86-302 Grudziądz	26,00	dobry

77	Rogóżno 73/1 86-318 Rogóżno	58,00	dobry
78	Rogóżno 73/2 86-318 Rogóżno	36,00	dobry
79	Szembruk 1/1 86-318 Rogóżno	90,60	dobry
80	Szembruk 59/1 86-318 Rogóżno	32,00	nieodpowiedni
81	Szembruk 59/2 86-318 Rogóżno	58,00	nieodpowiedni
82	Szembruk 59/3 86-318 Rogóżno	31,00	nieodpowiedni
83	Szembruk 59/4 86-318 Rogóżno	39,00	nieodpowiedni
Łącznie		4 233,42	

2. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali ogółem	83	83	78	78	78	78

Rozdział 2.

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

§ 3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

§ 4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

1. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich wymiana pokryć dachowych, termomodernizacja budynków oraz wymiana przewodów ciepłowniczych. W latach ubiegłych dokonano wymiany pokryć dachowych oraz wymiany okien w niektórych budynkach będących własnością gminy Rogóżno, w których mieszczą się lokale mieszkalne. Zakłada się, że w ciągu najbliższych lat dokona się:

- 1) Wymiana kotła z podajnikiem na ekogroszek w budynku Skurgwy 63 – szacowany koszt inwestycji ok. 25 000zł
- 2) Termomodernizacja budynku Skurgwy 63 wraz ze stolarką drzwiowo-okiennej – szacowany koszt inwestycji ok. 540 000 zł
- 3) Modernizacja instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych w miejscowości Jamy – szacowany koszt inwestycji ok. 220 000 zł
- 4) Instalacja bojlerów elektrycznych w budynkach mieszkalnych w miejscowości Jamy – szacowany koszt inwestycji ok. 180 000 zł
- 5) Instalacja kotłowni kontenerowych C.O. dla budynków mieszkalnych w miejscowości Jamy – szacowany koszt inwestycji 1 600 000 zł
- 6) Termomodernizacja budynków mieszkalnych w miejscowości Jamy – szacowany koszt inwestycji 2 200 000 zł
- 7) Wymiana stolarki okiennej i f=drzwiowej budynków mieszkalnych w miejscowości Jamy – szacowany koszt inwestycji 1 600 000 zł
- 8) Wymiana pokrycia dachowego na budynku Przedszkola Publicznego w miejscowości Rogóżno – szacowany koszt inwestycji 400 000 zł

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy w zależności od stopnia zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców.

Ewentualna sprzedaż odbywać się będzie w drodze przetargu

Przy planowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzenie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Gmina w zakresie polityki czynszowej dąży do samofinansowania się zasobów mieszkaniowych.

2. Ustala się rodzaje czynszów:

1) za najem mieszkalny lokali;

2) za najem socjalny lokali;

3) za pomieszczenia tymczasowe.

3. Stawka czynszu najem socjalny lokalu wynosi 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rogóžno.

czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rogóžno.

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

5. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego oraz lokalu tymczasowego ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Rogóžno.

6. Nie przewiduje się czynników obniżających wysokość stawki podstawowej czynszu.

7. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	wzrost % w stosunku do stawki podstawowej
mieszkanie wyposażone w urządzenia kanalizacyjne	30%
mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie (z kotłowni osiedlowych i domowych)	30%
mieszkanie posiadające gaz przewodowy	30%

8. Termin i sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

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

§ 7. 1. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Wójt Gminy Rogóžno .

2. Wpływy z czynszów za lokale są dochodami budżetu Gminy.

3. Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

4. Szczegółowe regulacje zapisane są w szeregu ustaw, a w szczególności w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990)

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki przewidziane w budżecie gminy na finansowanie przedsięwzięć remontowych oraz inwestycyjnych z dochodów własnych gminy;
- 3) środki bezzwrotne pomocowe z Unii Europejskiej;
- 4) środki bezzwrotne z programów krajowych;
- 5) kredyty i pożyczki udzielane na zasadach preferencyjnych, np.: Banku Gospodarstwa Krajowego, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 6) inne środki.

Rozdział 7.

**Koszty utrzymania zasobu w latach kolejnych, 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 wydatki inwestycyjne**

§ 9. 1. Przewiduje się że w latach 2021-2026 koszty utrzymania lokali oraz nakłady inwestycyjne będą kształtować się następująco:

Rodzaj wydatków	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	2	3	4	5	6	7
koszty bieżącej eksploatacji w zł	706.925,00	713.994,00	721.134,00	728.345,00	735.628,00	742.984,00
Koszty bieżące remontów i modernizacji w zł	22.000,00	22.300,00	22.600,00	22.900,00	23.200,00	23.500,00
nakłady inwestycyjne	1.224.000,00	2.000.000,00	940.000,00	1.600.000,00	1.100.000,00	1.100.000,00

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogóżno wchodzi wyłącznie nieruchomości stanowiące jej własność, w związku z czym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogóżno

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych;
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 6) dążenie do sprzedaży lokali;
- 7) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 8) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.

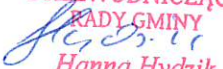
2. W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina podejmie działania zmierzające do skutecznego egzekwowania należności czynszowych, będzie proponować zawarcie porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu

Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedzieć umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy,

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Hanna Hydzyk
Hanna Hydzyk

Uzasadnienie

Stosowanie do zapisów art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogóżno został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611). Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycję w rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Pozwoli to na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowej rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach. Celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz rozwiązań kwestii dotyczących problemów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy Rogóżno .

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

Hanna Hydzik