

**UCHWAŁA NR XXXVI/241/2022  
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 23 lutego 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Gardeja na lata 2022 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1372 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 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 2022 r. poz. 172) **Rada Gminy Gardeja uchwala**, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gardeja na lata 2022-2027, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Zbigniew Kępiński**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GARDEJA  
NA LATA 2022-2027**

§ 1.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gardeja tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i osób prawnych.
2. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy 38 budynków, w tym:
  - 1) 55 lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach komunalnych, w tym 8 lokali w budynkach użyteczności publicznej,
  - 2) 5 lokali przeznaczonych na najem socjalny
3. Szczegółowy wykaz budynków stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy Gardeja przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	ulica	nr	Powierzchnia mieszkania (w m <sup>2</sup> )	Ilość lokali mieszkalnych
1	Gardeja	Szkolna	1/6	53,90	1
2		Grudziądzka	36/1	42,00	1
3		Młyńska	2/12	17,30	2
4			2/18	29,00	
5		Kwidzińska	11/4	53,81	1
6			20/3	48,01	2
7			20/4	52,26	
8			55A/1	39,00	4
9			55A/2	54,00	
10			55A/3	32,00	
11			55A/4	26,00	
12			Wolności	7/1	26,82
13		7/2		25,12	
14		7/5		26,74	
15		Sportowa	7/1	54,00	1
16			23/1	16,84	2
17			23/2	48,18	
18		Osiedlowa	6/2	31,48	3
19			6/3	47,03	
20			6/4	22,84	
21			8/1	42,00	
22		Topolowa	5/1	46,00	1

23		4/2	43,70	1	
24	Piastowska	18/2	32,60	1	
25		41/4	59,10	2	
26		41/6	38,60		
27	Domki Leśne	3/3	76,80	1	
28		2/3	30,60	1	
29		1/4	62,80	1	
30	Klecewo	10/5	38,00	1	
31	Czachówek	7/1	45,95	2	
32		7/1B	17,22		
33	Wandowo	31	39,00	3	
34		32	39,00		
35		34	33,00		
36		61B/1	25,75	2	
37		61B/2	25,25		
38	Wandowo	60	49,00	2	
39	S.P.	60	48,00		
40	Osadniki	2/2	43,26	3	
41		2/3	47,94		
42		2/5	47,70		
43		3/2	76,68	1	
44		4	745,88	-	
45		6/1	78,53	2	
46		6/2	14,00		
47	Olszówka	9/2	27,30	2	
48		9/5	27,30		
49		11/2	51,00	1	
50	Otoczyn	13	32,00	2	
51		13	32,00		
52	Krzykosy	Jeziorna	10/5	48,70	1
53	Otlowiec		26/1	22,00	3
54	SP		26/2	75,00	
55			26/3	63,00	
56	Otlówko		5/3	33,28	1
57			9/5	60,20	1
58	Czarne Dolne	1000- lecia	28	44,90	1
59	Jaromierz		17/4	48,30	1
60	Cygany Sp		27	50,32	1
61	Wandowo		28	44,36	1

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach objętych niniejszym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gardeja zakłada stopniowe zmniejszanie się liczby lokali wchodzących w skład tego zasobu, ze względu na planowaną ich sprzedaż, przedstawiając się następująco:

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
------------------	------	------	------	------	------	------

<b>Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy na koniec roku</b>	58 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego – 5)	56 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego – 5)	54 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego – 5)	52 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego – 5)	50 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego – 5)	48 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego – 5)
---	--	--	--	--	--	--

5. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022–2027, zakłada, że stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych w poszczególnych latach powinien ulec poprawie poprzez realizację planowanych remontów oraz bieżących napraw i konserwacji zapobiegających pogarszaniu stanu substancji mieszkaniowej, zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi z okresowej kontroli przeprowadzonej na podstawie art. 62 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wyżej wymienioną prognozę przedstawia poniższa tabela:

<b>Adres budynków</b>	<b>Stan techniczny budynków</b>					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Gardeja ul. Szkolna 1/6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Gardeja ul. Grudziądzka 36/1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Młyńska 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Gardeja ul. Kwidzyńska 11/4	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Kwidzyńska 20	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Kwidzyńska 55A	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Wolności 7	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Sportowa 7/1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Sportowa 23	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Gardeja ul. Osiedlowa 6	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Osiedlowa 8/1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Topolowa 5/1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Topolowa 4/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Gardeja ul.	zły	zły	zły	zły	zły	zły

Piastowska 18/2						
Gardeja ul. Piastowska 41	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Domki Leśne 3	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Domki Leśne 2/3	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Gardeja ul. Domki Leśne 1/4	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Klecewo 10/5	zły	zły	zły	zły	zły	zły
Czachówek 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Wandowo 28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Wandowo 31	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
Wandowo 32	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
Wandowo 34	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
Wandowo 61B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Wandowo Gimnazjum 60	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Osadniki 2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry	dobry
Osadniki 3/2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Osadniki 4						
Osadniki 6	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Olszówka 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Olszówka 11/2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Otoczyn 13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Krzykosy ul. Jeziorna 10/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Otłowiec SP 26	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Otłówek 5/3	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Otłówek 9/5	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Czarne Dolne ul. 1000-lecia 28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Jaromierz 17/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Cygany SP 27	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

6. Stan techniczny określany jako dobry oznacza budynki, których zużycie elementów konstrukcyjnych na podstawie oceny wizualnej zużycia technicznego budynku określono na 16-25%
7. Stan techniczny określany jako zadawalający oznacza budynki, których zużycie elementów konstrukcyjnych na podstawie oceny wizualnej zużycia technicznego budynku określono na 26-40%
8. Stan techniczny określany jako zły oznacza budynki, których zużycie elementów konstrukcyjnych na podstawie oceny wizualnej zużycia technicznego budynku określono na 41-55%

§ 2.

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

1. Analizę potrzeb remontów i modernizacji wyznacza stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Gardeja, w tym jego wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania.
2. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Gardeja to przede wszystkim stare przedwojenne budownictwo wymagające dużych nakładów remontowych oraz modernizacji. Ze względu na wiek budynków oraz niewystarczającą ilość środków finansowych przeznaczonych na gruntowne prace remontowe i bieżącą konserwację w minionych latach, zasób ten charakteryzuje się znacznym stopniem zużycia. Należy zauważyć, że zasoby mieszkaniowe gminy wymagają przeprowadzenia znacznych remontów. Dotyczy to m.in. wymiany lub naprawy pokrycia dachowego, wymiany instalacji elektrycznej, wymiany podłóg, wykonania szamb, modernizacji systemów grzewczych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.
3. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Gardeja określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, wynikającego między innymi z przeglądów wykonywanych zgodnie z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, wizji lokalnej oraz kontroli dokonywanej przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
4. Analiza potrzeb remontowych budynków mieszkalnych z podziałem na kolejne lata:

L.p	Nazwa zadania	Zestawienie ilościowe robót w poszczególnych latach						
		Jedn. miary	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remont, wymiana pokrycia dachowego	m <sup>2</sup>	50	50	250	200	300	0
2.	Remont elewacji	m <sup>2</sup>	100	100	100	100	100	0
3.	Wymiana stolarki okiennej	szt.	4	0	0	2	2	0
4.	Wymiana stolarki drzwiowej	szt.	1	0	4	1	1	0
5.	Przestawienie pieców grzewczych kafłowych bądź zmiana systemu grzewczego	szt.	2	1	1	1	1	1
6.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	szt.	2	2	2	2	2	1
7.	Remont i malowanie klatek schodowych	szt.	1	1	1	1	1	0
8.	Wykonanie szamb lub małych oczyszczalni bądź przyłączenie budynku do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej	szt.	1	1	1	1	1	0
9.	Wymiana podłóg	m <sup>2</sup>	0	20	20	20	20	0
10.	Remont, przestawienie komina	szt	1	1	1	1	1	0

11.	Ocieplanie budynków	m <sup>2</sup>	200	200	200	400	400	0
12.	Remont instalacji wentylacyjnej	szt.	24	5	2	3	6	1
13.	Wydatki inwestycyjne - budowa	szt.	-	-	-	-	-	-

- Podstawowym zadaniem gminy w latach 2022 – 2027 w zakresie remontów i modernizacji będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz zapobieganie ich dewastacji. W wyżej wymienionym okresie planuje się wykonywanie remontów bieżących. Określenie zapotrzebowania remontowego ustalane będzie na podstawie corocznych protokołów stanu technicznego oraz wizji terenowych.
- Jako priorytet w zakresie planu remontów i modernizacji ustala się eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali i ich mienia, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
- Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Rok	Położenie nieruchomości	Plan remontów i modernizacji
2022	Gardeja, ul. Kwidzyńska 20	Przemurowanie kominów ponad dachem
2022	Olszówka 9/2	Wymiana stolarki drzwiowej - 1 szt.
2022	Wandowo 28	Instalacja zbiornika bezodpływowego
2022	Osadniki 6/1	Przestawienie pieca kaflowego – 1 szt.
2022	Wandowo 31,32,34	Częściowy remont dachu
2022	Wandowo 31	Przemurowanie kominów ponad dachem - 1 szt.
2022	Gardeja, ul. Piastowska 41	Tynkowanie i bielienie komina na poddaszu
2022	Gardeja, ul. Piastowska 41	Wymiana drzwiczek wyciorowych w trzonie kominowym – 5szt
2022	Gardeja, ul. Piastowska 41/5	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Piastowska 18/2	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Domki Leśne 3/3	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 2szt
2022	Gardeja, ul. Domki Leśne 2/3	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Domki Leśne 1/4	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Topolowa 5/1	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z

		użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Topolowa 4/2	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Krzykosy ul. Jeziorna 10/5	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Olszówka 9	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Wandowo 61b	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Wandowo 31,32,34	Instalacja wentylacji w pomieszczeniu kuchennym dla urządzeń stałopalnych – 3szt
2022	Gardeja, ul. Kwidzyńska 20	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Kwidzyńska 20/4	Instalacja wentylacji w pomieszczeniu kotłowni dla urządzeń stałopalnych – 1szt
2022	Gardeja, ul. Kwidzyńska 55A/1	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Kwidzyńska 55A/4	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Sportowa 23/1	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Sportowa 23/2	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2022	Gardeja, ul. Osiedlowa 6	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 3szt
2022	Otłowiec 26	Instalacja wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego z użytkowanymi urządzeniami na paliwo stałe oraz gazowe typu A – 1szt
2023	Osadniki 2/5	Przestawienie pieca kafłowego – 1 szt.



2023	Otlówko 9	Przemuirowanie czapy kominowej
2023	Otlówko 5	Przemuirowanie kominów ponad dachem - 1szt.
2023	Gardeja, ul. Kwidzyńska 55A/1	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2023	Gardeja, ul. Kwidzyńska 55A/3	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2023	Gardeja, ul. Sportowa 23/1	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2023	Gardeja, ul. Sportowa 23/2	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2023	Cygany 27	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2024	Gardeja, ul. Osiedlowa 6	Wymiana części stolarki okiennej
2024	Gardeja, ul. Piastowska 41/5	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2024	Gardeja, ul. Piastowska 41/6	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2024	Gardeja, ul. Osiedlowa 6	Wymiana stolarki drzwiowej – 3szt.
2024	Wandowo 28	Wymiana stolarki drzwiowej - 1szt.
2024	Osadniki 2	Naprawa lub wymiana pokrycia dachu
2025	Gardeja, ul. Piastowska 41	Naprawa lub wymiana pokrycia dachu
2025	Gardeja, ul. Domki Leśne 3/3	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2025	Gardeja, ul. Domki Leśne 2/3	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2025	Otlówko 5/3	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2026	Wandowo 31,32,34	Wymiana pokrycia dachowego
2026	Krzykosy, ul. Jeziorna 10/5	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2026	Olszówka 9	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2026	Olszówka 11/2	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2026	Wandowo 61b	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 2szt.
2026	Czachówek 7/1	Instalacja wentylacji grawitacyjnej łazienki- 1szt.
2027	Gardeja, ul. Osiedlowa 6	Przemuirowanie komina ponad dachem – 1szt.

### § 3.

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. W okresie obowiązywania Wieloletniego Mieszkaniowego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gardeja planuje się dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, którzy zawarli umowę najmu na czas nieoznaczony, pod warunkiem braku zaległości czynszowych za dany lokal.

2. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne położone w budynkach wielolokalowych oraz budynkach, w których znajduje się jeden lokal.
3. Nie podlegają sprzedaży lokale socjalne, mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej.
4. W pierwszej kolejności powinny być sprzedane lokale w budynkach o złym stanie technicznym.
5. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022-2027 przedstawia poniższa tabela:

rok sprzedaży	2022	2023	2024	2025	2026	2027
prognozowana liczba sprzedaży lokali	2	2	2	2	2	1

#### § 4.

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Gardeja zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów mieszkaniowych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.
2. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
3. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie, remonty i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Gardeja, stawka bazowa czynszu może wzrastać systematycznie raz do roku.
4. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Gardeja wprowadza się czynniki obniżające wartość użytkową lokali:
  - 1) położenie lokalu w budynku;
    - a) lokalizacja w suterenie – obniżka o 10 %
    - b) położenie lokalu w budynku z klatką schodową pozbawioną naturalnego oświetlenia w przypadku zamieszkiwania od pierwszego piętra wzwyż. - obniżka 3 %
  - 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

Lp.	Kategoria lokalu	Stawka obniżająca wartość czynszu za 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu (procent stawki bazowej)
1.	Lokal wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje tj. c.o i c.w. dostarczoną z poza lokalu, instalację kanalizacyjną, wodociągową (4 instalacje), łazienkę, wc (2	0%

	urządzenia).	
2.	Lokal, w którym brak jednego urządzenia	5%
3.	Lokal, w którym brak dwóch urządzeń	10%
4.	Lokal, w którym brak jednej instalacji	3%
5.	Lokal, w którym brak dwóch instalacji	6%
6.	Lokal, w którym brak trzech instalacji	9%
7.	Lokal, w którym brak czterech instalacji	12%
8.	Lokal położony w budynku, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego stwierdzono konieczność wymiany co najmniej dwóch instalacji wewnętrznych oraz jednego urządzenia technicznego	30%

3) ogólnego stanu technicznego budynku.

- a) budynek ujęty na wykazie budynków przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny- obniżka 40 %
5. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Gardeja wprowadza się czynniki podwyższające wartość użytkową lokali:
- 1) położenie budynku w miejscowości Gardeja – podwyższenie o 5 %
6. Czynsz naliczany jest poprzez obniżenie bazowej stawki czynszu o należne obniżki, o których stanowi ust.4 lub poprzez podwyższenie bazowej stawki czynszu o należne podwyżki, o których stanowi ust.5.
7. Łączna suma obniżek stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 40 %.
8. Podwyżka, o której mowa w ust. 5 nie może spowodować wzrostu czynszu powyżej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Gminy Gardeja, obowiązującego w dniu podwyższenia czynszu.
9. Stawka czynszu lokalu z najmu socjalnego wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. Obniżki stawki bazowej czynszu, o których stanowi ust.4 nie dotyczą czynszu w umowach najmu socjalnego lokalu.
11. Stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
12. Obniżki stawki bazowej czynszu, o których stanowi ust.4 nie dotyczą czynszu w tymczasowych pomieszczeniach.

§ 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**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gardeja polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu m.in.:

- 1) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, w tym dokonywanie remontów i modernizacji;
  - 2) zapewnienie prawidłowej obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej nieruchomości, w tym naliczanie należności oraz prowadzenie ich windykacji;
  - 3) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomościami;
  - 4) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu;
  - 5) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności o zapłatę należności za korzystanie z lokali i eksmisje
2. Komunalnym zasobem Gminy Gardeja zarządza samorządowy zakład budżetowy pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej w Gardei, który wykonuje zadania właścicielskie w stosunku do zasobu lokali stanowiących własność Gminy Gardeja.
  3. W latach 2022-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### § 6.

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027 będą:
  - 1) Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
  - 2) Środki finansowe z budżetu gminy
2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027 mogą być:
  - 1) Środki uzyskane w ramach programów rządowych zapewniające wsparcie budownictwa komunalnego i socjalnego,
  - 2) Dotacje celowe z budżetu Państwa
  - 3) Inne środki zewnętrzne

#### § 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**

1. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2022 – 2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gardeja, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także zakupy inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

rodzaj kosztów / lata	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	24.000,00 zł	24.000,00 zł	24.000,00 zł	24.000,00 zł	24.000,00 zł	4.000,00zł
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	6.800,00 zł	6.800,00 zł	6.800,00 zł	6.800,00 zł	6.800,00 zł	1.130,00 zł
koszty remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych	50.000,00 zł	20.000,00 zł	30.000,00 zł	20.000,00 zł	15.000,00 zł	5.000,00 zł
Koszty inwestycyjne	60.000,00 zł	10.000,00 zł	70.000,00 zł	70.000,00 zł	80.000,00 zł	10.000,00 zł

§8.

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

1. W celu racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych, zajmowanych przez osoby bądź rodziny, które nie są w stanie ponieść kosztów ich utrzymania na lokale mniejsze lub o niższym standardzie.
2. W celu racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do wyłączenia z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest nieracjonalny z przyczyn ekonomicznych i przeznaczać je do sprzedaży.
3. Należy dążyć do prowadzenia remontów w takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.
4. Dopuszcza się zamiany z urzędu i dobrowolnej w celu dopasowania istniejącej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej po uprzednim uregulowaniu ewentualnych zaległości w opłatach mieszkaniowych.
5. Gmina sprzedaży mieszkań będzie dokonywać z uwzględnieniem racjonalnej gospodarki mieszkaniowej i zapewnieniem utrzymania stanu posiadania lokali mieszkalnych na poziomie zapewniającym realizację obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów.



## UZASADNIENIE

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu.

Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.