

**UCHWAŁA NR XXXVI/314/21  
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

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

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 2020r. poz. 611, z 2021r. poz. 11, 1243.;) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz. 713, 1378) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2021-2025, określony w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina

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

Przewodnicząca Rady

**Anna Kijowska**

Załącznik do uchwały Nr XXXVI/314/21

Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2021–2026**

### **Wprowadzenie**

Zgodnie z art. 4 ustawy, do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przez co należy rozumieć między innymi zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu realizacji tych zadań, niezbędne jest posiadanie zasobu mieszkaniowego oraz racjonalne i efektywne gospodarowanie tym zasobem. Służyć ma temu między innymi wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin. Obowiązek jego uchwalenia wynika wprost z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy.

### **Postanowienia ogólne**

Ilekcroć w Programie jest mowa o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Szubin,
2. Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Szubina,
3. Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2021 – 2026,
4. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) charakterystykę mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 4) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 5) sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy
- 6) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 8) wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatki inwestycyjne,
- 9) opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

### **Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowił 227 lokali o pow. użytkowej 9.170,78 m<sup>2</sup>.

### **Zestawienie ogólne lokali**

	<b>Mieszkania w budynkach stanowiących własność Gminy</b>	<b>Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych</b>	<b>Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy</b>
<b>Miasto</b>	152 mieszkania o pow. użytkowej 5.888,53 m <sup>2</sup> w 18 budynkach	41 mieszkań o pow. użytkowej 1752,15 m <sup>2</sup> w 20 budynkach	5 mieszkań o pow. użytkowej 207,56 m <sup>2</sup> w 1 budynku
<b>Wieś</b>	20 mieszkań o pow. użytkowej 1007,46m <sup>2</sup> w 11 budynkach	9 mieszkań o pow. użytkowej 315,08 m <sup>2</sup> w 9 budynkach	-----

**Mieszkania w budynkach stanowiących własność Gminy.**

<b>Lp.</b>	<b>Położenie budynku</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Pow. użytkowa lokali (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Budynki na terenie miasta</b>			
1.	ul. Władysława Broniewskiego 1	8	365,52
2.	ul. Władysława Broniewskiego 2	4	103,84
3.	ul. Władysława Broniewskiego 3	24	798,27
4.	ul. Władysława Broniewskiego 4	24	799,02
5.	ul. Władysława Broniewskiego 5	24	799,02
6.	ul. Władysława Broniewskiego 4A	6	270,67
7.	ul. Browarna 3	4	120,50
8.	ul. Browarna 5	6	233,09
9.	ul. Browarna 8	5	262,23
10.	ul. Młyńska 20	7	262,86
11.	ul. Winnica 42	2	141,05
12.	ul. Ogrodowa 12	5	201,17
13.	ul. Kcyńska Nowe Osiedle 4	5	294,18
14.	ul. Nakielska 17	4	209,66
15.	ul. T. Kościuszki 18	9	420,90
16.	ul. Jana Pawła II 3	1	51,84
17.	ul. 3 Maja 33A	13	492,81
18.	ul. Winnica 79a	1	61,90
<b>RAZEM</b>		<b>152</b>	<b>5.888,53</b>
<b>Budynki na terenie wiejskim</b>			
1.	Grieczna Panna	1	64,50
2.	Żurczyn 1	2	80,66
3.	Żurczyn 2	3	127,26
4.	Samokłęski Małe 16a	2	98,25
5.	Niedźwiady 9	1	51,53
6.	Skórzewo 9	1	49,59
7.	Smolniki 11	2	103,00
8.	Szaradowo 10	1	60,20
9.	Słonawy 28	3	138,10
10.	Słonawy 48	2	94,00
11.	Wąsosz, ul. Słoneczna 20	2	140,37
<b>RAZEM</b>		<b>20</b>	<b>1007,46</b>

**Mieszkania w budynkach stanowiących współwłasność (wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy).**

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
<b>Budynki na terenie miasta</b>			
1.	ul. Władysława Broniewskiego 6	2	94,20
2.	ul. Browarna 2	2	68,36
3.	ul. Kcyńska 5	1	67,46
4.	ul. 3 Maja 29	1	29,10
5.	ul. 3 Maja 30	4	122,95
6.	ul.3 Maja 33	3	124,90
7.	ul. 3 Maja 39	5	190,53
8.	ul. Młyńska 14	2	123,34
9.	ul. Mostowa 1	2	38,65
10.	ul. Os. Cieleckiego 3	1	34,34
11.	ul. Os. Cieleckiego 4	1	34,72
12.	ul. Os. Cieleckiego 5	2	68,34
13.	ul. Os. Cieleckiego 6	1	34,95
14.	Plac Kościelny 4	1	87,09
15.	Plac Wolności 3	1	52,27
16.	ul. gen. K.Grudzielskiego 10	1	49,14
17.	ul. gen. K. Grudzielskiego 11	3	144,87
18.	ul. Nowa 2	1	38,38
19.	ul. Św. Marcina 4	5	267,76
20.	ul. Św. Marcina 7	2	80,80
<b>RAZEM</b>		<b>41</b>	<b>1752,15</b>
<b>Budynki na terenie wiejskim</b>			
1.	Chomętowo 24	1	37,30
2.	Dąbrówka Słupska 20	1	21,19
3.	Dąbrówka Słupska 21	1	17,80
4.	Szkocja, ul. Wspólna 48	1	24,41
5.	Królikowo, ul. Zaleska 7a	1	79,89
6.	Królikowo, ul. Poczтовая 5	1	21,91
7.	Rynarzewo, ul. Szkolna 9a	1	45,16
8.	Stary Jaruzyn 47	1	34,28
9.	Retkowo 36	1	33,14
<b>RAZEM</b>		<b>9</b>	<b>315,08</b>

**Mieszkania w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy.**

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
1.	Szubin, ul. Paderewskiego 5	5	207,56

Wyposażenie lokali gminnych w instalacje.

Lp.	Rodzaj instalacji	Ilość nieruchomości posiadająca instalację (wyrażona w %)
1.	elektryczna	100
2.	wodociągowa	98
3.	kanalizacyjna	98
4.	centralne ogrzewanie	40
5.	centralna ciepła woda użytkowa	33

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

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od realizacji planu sprzedaży, ustalonego w dalszej części niniejszego programu.

Z uwagi na zły stan techniczny budynków mieszkalnych przy ul. T. Kościuszki 18 i Browarnej 5 w Szubinie, budynki te planuje się wyłączyć z mieszkaniowego zasobu Gminy. Po zrealizowaniu tego zamiaru zasób zmniejszy się o 15 lokali, w tym o 9 lokali w roku 2024 i o 6 lokali w roku 2025.

Planowana jest też budowa nowych mieszkań, z wykorzystaniem środków zewnętrznych. Aktualnie trwa opracowywanie projektu dwóch budynków 9-rodzinnych na działce nr 122/5 w Szubinie. Jeżeli Gminie zostaną przyznane środki w ramach rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego, pierwszy z budynków planuje się oddać do użytku z początkiem roku 2024.

W latach 2021-2026 przewiduje się utrzymanie w stanie niepogorszonym budynków będących obecnie w dobrym stanie technicznym oraz sukcesywną poprawę stanu budynków, które tego wymagają.

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu i jego stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	wielkość zasobu na dzień 31 grudnia	stan techniczny lokali w ujęciu procentowym*
2021	224 lokale	dobry - 50%, zadowolający - 30%, zły - 20%
2022	220 lokali	dobry - 50%, zadowolający - 30%, zły - 20%
2023	215 lokali	dobry - 50%, zadowolający - 30%, zły - 20%
2024	211 lokali	dobry - 58%, zadowolający - 30%, zły - 12%
2025	201 lokali	dobry - 60%, zadowolający - 32%, zły - 8 %
2026	197 lokali	dobry - 60%, zadowolający - 34%, zły - 6 %

\* określenie stanu technicznego zasobu nie dotyczy budynków lecz mieszkań.

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

Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy przedstawiają różny stan techniczny jednak ich zdecydowana większość, w znacznym stopniu, odbiega od wymogów i norm obecnie obowiązujących. W miarę posiadanych środków zasób utrzymywany jest w stanie przydatnym do użytku. To jednak zbyt mało aby można było powiedzieć, że utrzymywany jest należycie.

Niewątpliwie duży wpływ na stan budynków ma ich wiek, a co za tym idzie duży stopień zużycia elementów konstrukcyjnych i instalacji. Średni wiek budynków wynosi 94 lata.

Istotnym problemem w tej kwestii jest też stan dachów i to nie tylko tych pokrytych płytą eternitową ale i innych pokryć, które wymagają rozległych napraw bądź wymiany. Ściany budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania; ugięcia stropów i konstrukcji dachów świadczą o zużyciu materiałów.

Również elementy drewnianych klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki. Niepokojący jest też stan części stolarki okiennej i drzwiowej.

Stan techniczny budynków zarządzanych przez Gminę (klasyfikacja wg stopnia zużycia: bardzo dobry (bdb) – 0 - 5 %; dobry – 6 – 15 %; dostateczny (dostat.)16 – 40 %; dopuszczający (dop.)– 41 – 60 %; zły – 61 – 80 %; awaryjny 81 – 100 %), przedstawia się następująco:

Lp	Lokalizacja nieruchomości	dach (w tym jego konstrukcja)	elewacja	stolarka okienna i drzwiowa	inst. wod.-kan.	inst. elektr.	inst. grzewcza
1.	Szubin ul. Władysława Broniewskiego 1	dostat.	dostat.	dostat.	dop.	dostat.	dop.
2.	Szubin ul. Władysława Broniewskiego 2	dostat.	zły	dop.	dop.	dostat.	dop.
3.	Szubin ul. Władysława	dobry	zły	dobry	dostat.	dostat.	dostat.

	Broniewskiego 3						
4.	Szubin ul. Władysława Broniewskiego 4	dobry	dobry	dobry	dostat.	dostat.	dostat.
5.	Szubin ul. Władysława Broniewskiego 5	zły	zły	dobry	dostat.	dostat.	dostat.
6.	Szubin ul. Władysława Broniewskiego 4A	dobry	bdb	bdb	bdb	bdb	bdb
7.	Szubin ul. Browarna 3	zły	zły	zły	dop.	dop.	dop.
8.	Szubin Browarna 5	awaryjny	awaryjny	dop.	dop.	dop.	zły
9.	Szubin ul. Browarna 8	zły	zły	zły	dop.	dostat.	dop.
10.	Szubin ul. Młyńska 20	dop.	dop.	dop.	dop.	dop.	dostat.
11.	Szubin ul. Winnica 42	dop.	dostat.	dostat.	dop.	dostat.	dostat.
12.	Szubin ul. Ogrodowa 12	dobry	dostat.	dostat.	dop.	dostat.	dostat.
13.	Szubin ul. Kcyńska Nowe Osiedle 4	dostat.	dop.	dostat.	dop.	dobry	dostat.
14.	Szubin ul. Nakielska 17	dop.	dostat.	dostat.	dop.	dostat.	dostat.
15.	Szubin ul. Kościuszki 18	dop.	zły	dop.	zły	zły	zły
16.	Szubin ul. Jana Pawła II 3	dobry	zły	Zły	dop.	dostat.	dop.
17.	Szubin ul. 3 Maja 33A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Szubin ul. Winnica 79a	dobry	zły	dop.	dop.	zły	dop.
19.	Grzeczna Panna	dop.	dostat.	dostat.	dostat.	dobry	dobry
20.	Żurczyn 1	dostat.	zły	zły	dop.	dop.	dop.
21.	Żurczyn 2	dostat.	zły	dop.	dostat.	dop.	dostat.
22.	Samokłęski Małe 16a	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dop.	dostat.
23.	Niedźwiady 9	bdb	bdb	bdb	bdb	bdb	bdb
24.	Smolniki 11	dop.	dop.	dobry	dop.	dop.	dostat.
25.	Szaradowo 10	zły	dostat.	dostat.	dop.	dobry	dostat.
26.	Słonawy 28	zły	dostat.	dostat.	dop.	dop.	dop.
27.	Słonawy 48	zły	dop.	zły	brak	zły	dop.
28.	Wąsosz, ul. Słoneczna 20	bdb	dobry	dobry	dop.	dostat.	dostat.
29.	Skórzewo 9	dop.	dostat.	zły	dop.	dop.	dostat.
30.	<b>SZUBIN UL. PADEREWSKIEGO</b>						

Remonty zachowawcze budynków przeprowadzane będą w zależności od możliwości finansowych gminy, z zachowaniem następujących priorytetów:

1. Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich.
2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika instalacji w budynkach i lokalach.
3. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
4. Remonty i modernizacje lokali nienadających się do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny i braki wyposażenia.
5. Remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków w tym termomodernizacja i zabezpieczenie przeciwwilgociowe budynków.
6. Poprawa estetyki zasobu i jego otoczenia.

W latach 2021 - 2026 planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji:

1. W roku 2021:

- wymiana papy na dachu budynku mieszkalnego przy ul. Browarnej 8 w Szubinie,
- wymiana zużytych instalacji w sytuacjach awaryjnych.

2. W roku 2022:

- wymiana pokrycia dachowego wraz z uzupełnieniem konstrukcji, wymiana starej stolarki okiennej oraz docieplenie ścian zewnętrznych budynku w Słonawach 28,
- wymiana papy i przemurowanie kominów na dachu budynku przy ul. Wł. Broniewskiego 5 w Szubinie,
- wymiana zużytych instalacji w sytuacjach awaryjnych,
- montaż wsadów kominowych w przypadkach wskazanych przez kominiarza po corocznej kontroli przewodów kominowych.

3. W roku 2023:

- wymiana pokrycia dachowego (płyty eternitowe na blachodachówkę) wraz z uzupełnieniem konstrukcji na budynku w Szaradowie 10,
- wymiana zużytych instalacji w sytuacjach awaryjnych,
- montaż wsadów kominowych w przypadkach wskazanych przez kominiarza po corocznej kontroli przewodów kominowych.

4. W roku 2024:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, która będzie się kwalifikowała do wymiany z uwagi na jej stan,
- remont klatek schodowych w blokach przy ul. Wł. Broniewskiego 3, 4 i 5 w Szubinie,
- wymiana zużytych instalacji w sytuacjach awaryjnych.

5. W roku 2025:

- docieplenie bloku przy ul. Wł. Broniewskiego 3,
- wymiana papy na dachach budynków przy ul. Wł. Broniewskiego 1 i 2,
- wymiana zużytych instalacji w - według potrzeb.

6. W roku 2026;

- docieplenie bloku przy ul. Wł. Broniewskiego 5,
- wymiana pokrycia dachowego (płyty eternitowe na blachodachówkę) wraz z uzupełnieniem konstrukcji na budynku w Szubinie przy ul. Młyńskiej 20,

- wymiana zużytych instalacji - według potrzeb.

### Planowana sprzedaż mieszkań w kolejnych latach

Do sprzedaży przeznaczają się lokale wyszczególnione w poniższych tabelach.

#### 1. Mieszkania w budynkach stanowiących współwłasność.

Lp.	Położenie nieruchomości	Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży
1	Szubin, ul. Wł. Broniewskiego 6	2
2	Szubin, ul. Browarna 2	2
3	Szubin, ul. Kcyńska 5	1
4	Szubin, ul. 3 Maja 29	1
5	Szubin, ul. 3 Maja 30	4
6	Szubin, ul. 3 Maja 33	3
7	Szubin, ul. 3 Maja 39	5
8	Szubin, ul. Młyńska 14	2
9	Szubin, ul. Mostowa 1	2
10	Szubin, ul. Nowa 2	1
11	Szubin, ul. Os. Cieleckiego 3	1
12	Szubin, ul. Os. Cieleckiego 4	1
13	Szubin, ul. Os. Cieleckiego 5	2
14	Szubin, ul. Os. Cieleckiego 6	1
15	Szubin, Plac Kościelny 4	1
16	Szubin, Plac Wolności 3B	1
17	Szubin, ul. Św. Marcina 4	5
18	Szubin, ul. Św. Marcina 7	2
19	Szubin, ul. gen.K.Grudzielskiego 10	1
20	Szubin, ul. gen.K.Grudzielskiego 11	3
21	Chomętowo 24	1
22	Dąbrówka Słupska 20	1
23	Dąbrówka Słupska 21	1
24	Stary Jaruzyn 47	1
25	Królikowo, ul. Pocztowa 5	1
26	Królikowo, ul. Zaleska 7a	1
27	Retkowo 36	1
28	Rynarzewo, ul. Szkolna 9a	1
29	Szkocja ul. Wspólna 48	1

#### 2. Mieszkania w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.

Lp.	Położenie nieruchomości	Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży
1	Skórzewo 9	1
2	Słonawy 48	2
3	Żurczyn 1	2
4	Żurczyn 2	3
5	Szubin, ul. Ogrodowa 12	5
6	Szubin, ul. Winnica 79a	1

Działania Gminy zmierzają będą do sprzedaży części w/w lokali w okresie obowiązywania niniejszego Programu czyli w latach 2021-2026

Plan sprzedaży w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Planowana						

<b>sprzedaż</b>	3 lokale	4 lokale	5 lokali	4 lokale	4 lokale	4 lokale
-----------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

### **Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

Budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy zarządza Burmistrz za pośrednictwem właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Szubinie.

Nieruchomościami wspólnymi będącymi współwłasnością Gminy zarządzają zarządy bądź zarządcy wspólnot, z uwzględnieniem postanowień ustawy o własności lokali.

W najbliższych latach nie planuje się zmian w tym zakresie, o ile konieczność taka nie będzie wynikała z obowiązujących przepisów prawa.

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

1. Burmistrz ustala stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową oraz wielkość obniżki:

- 1) położenie budynku na terenie wiejskim - 5%
- 2) położenia lokalu na poddaszu - 5%
- 3) ogólny stan techniczny budynku kwalifikujący ten budynek do rozbiórki z uwagi na fakt, że koszt remontu, niezbędnego dla dalszej jego eksploatacji, byłby nieadekwatny do małej wartości zdekapitalizowanego obiektu; stan taki winien być stwierdzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia - 5%
- 4) brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie ze źródła zewnętrznego - 5%
- 5) brak wyposażenia lokalu w instalację wodociągową - 5%
- 6) brak wyposażenia lokalu w instalację kanalizacyjną - 5%
- 7) brak w.c. w lokalu - 5%
- 8) brak łazienki w lokalu - 5%

3. Podwyżka stawki bazowej czynszu następować będzie raz w roku, wraz ze wzrostem średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, od 1 dnia października danego roku.

4. W przypadku spadku cen (deflacji), stawki czynszu pozostaną w danym roku na niezmiennym poziomie.

5. 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.

6. Ustala się wskaźnik obniżki czynszu w wysokości:

- 1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 2) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest wyższy niż 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego, ale nie wyższy niż 100% tego dochodu.

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

W latach 2021 – 2026 podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia niemieszkalne,
- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) kredyty,
- 5) dotacje państwa.

**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 wydatki inwestycyjne**

Koszty bieżącej eksploatacji, remontów bieżących i modernizacji obejmują:

- 1) koszty oświetlenia części wspólnych,
- 2) usługi kominiarskie,
- 3) kontrole okresowe budynków i lokali,
- 4) ubezpieczenia budynków,
- 5) koszty postępowań sądowych i komorniczych,
- 6) utrzymanie prawidłowości działania instalacji i urządzeń, w które wyposażone są budynki i lokale
- 7) wyposażanie lokali i budynków w nowe instalacje.

Planowane wydatki na lata 2021-2026 w zł.

lp	rodzaj kosztów	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	koszty bieżącej eksploatacji	290.000,-	301.600,-	313.660,-	326.200,-	339.250,-	352.820
2	koszty remontów bieżących i modernizacji	180.000,-	180.000,-	200.000,-	220.000,-	220.000,-	220.000,-
3	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	76.250,-	79.300,-	82.470,-	85.770,-	89.200,-	92.770,-
4	wydatki inwestycyjne	-----	180.000,-	3.100.000,-	-----	200.000,-	200.000,-
5	razem	546.250,-	740.900,-	3.696.130,-	631.970,-	848.450,-	865.590,-

Faktyczna wielkość kwot przeznaczonych w poszczególnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz na inwestycje uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskania środków z innych źródeł (kredyty, dotacje itp.).

**Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym**

Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i mieszkań.

W celu realizacji planu sprzedaży lokali dopuszcza się możliwość wypowiedzenia najmu lokatorowi, który nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego mieszkania – zgodnie z postanowieniami ustawy. Jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione, lokale wolne w sensie prawnym mogą być przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym.

Przewodnicząca Rady

**Anna Kijowska**

### **Uzasadnienie**

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zakres jaki pozostaje do uregulowania w ramach programu, wynika z zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Program opracowuje się na co najmniej pięć kolejnych lat.

Dotychczasowy program, uchwalony uchwałą nr XIX/236/16 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 10 marca 2016r. przestał obowiązywać. W świetle zatem art. 21 ust.1 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy zaistniała konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na co najmniej kolejnych pięć lat.

Przewodnicząca Rady

**Anna Kijowska**