

Załącznik do uchwały Nr LXII/569/2023  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 29 listopada 2023 r.

**WIELOLETNI  
PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE  
na lata 2024-2029**

## Spis treści

<b>I. Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu gminy na lata 2024-2029 .....</b>	
1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy .....	
2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2024-2029.....	
3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy .....	
<b>II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2024-2029.....</b>	
1. Informacje ogólne.....	
2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych .....	
3. Zasady zwrotu kosztów remontów przeprowadzonych przez najemców lokali mieszkalnych .....	
<b>III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029 .....</b>	
<b>IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....</b>	
1. Zasady polityki czynszowej.....	
2. Warunki obniżania czynszów .....	
<b>V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2029 .....</b>	
<b>VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029 .....</b>	
<b>VII. Wysokość kosztów w latach 2024-2029, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie.....</b>	
<b>VIII. Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie.....</b>	
Spis tabel.....	
Spis rysunków.....	

## I. Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2024-2029

### 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Sępólno Krajeńskie tworzą lokale w budynkach, które są w całości własnością Gminy, lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, których zarządcą jest Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Sępólnie Krajeńskim i Gmina Sępólno Krajeńskie, lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, które posiadają innego zarządcę oraz najem socjalny lokali.

Według danych na dzień 31 sierpnia 2023 roku Gmina Sępólno Krajeńskie dysponowała łącznie 288 lokalami mieszkalnymi i najmie socjalnym lokali o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Liczbę oraz powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych Gminy Sępólno Krajeńskie prezentuje tabela numer 1.

**Tabela 1.** Mieszkaniowy zasób gminny wg stanu na dzień 31.08.2023r.

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> )	Średnia powierzchnia użytkowa lokalu (w m <sup>2</sup> )
1.	Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie gminy	9	460,89	51,21
2.	Lokale mieszkalne położone w budynkach, które są w całości własnością gminy, zarządcą jest ZGK Sp. z o.o.	79	3779	48,09
3.	Lokale mieszkalne położone we wspólnotach mieszkaniowych, których zarządcą jest ZGK Sp. z o.o.	196	8998,39	45,91
4.	Lokale mieszkalne położone we wspólnotach mieszkaniowych, które posiadają innego zarządcę	4	237,61	59,41
	<b>Razem</b>	288	13 475,89	49,25

Największą liczbę lokali – 67% w stosunku do całego zasobu mieszkaniowego stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których zarządcą jest ZGK Sp. z o.o., 28% to lokale mieszkalne położone w budynkach, które są w całości własnością gminy, których zarządcą jest ZGK Sp. z o.o., 3% to lokale mieszkalne pozostające w zarządzie Gminy, natomiast najmniejszy udział stanowią lokale mieszkalne położone we wspólnotach mieszkaniowych, które posiadają innego zarządcę.

**Rysunek 1.** Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w ujęciu procentowym.



### 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2024-2029

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2029 będzie ulegać zmianom. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2029 będą:

1) zredukowane liczby lokali mieszkalnych w związku z kontynuacją sprzedaży budynków i lokali w których rozpoczęto lub zaplanowano sprzedaż, uzależnioną od zainteresowania najemców wykupem mieszkań;

- 2) pomniejszenie liczby lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż lokali nieprzewidzianych do ponownego zasiedlenia;
- 3) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku z usamodzielnianiem, w których pomieszczenia używane były wspólnie przez kilku lokatorów;
- 4) zmniejszenie liczby nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z uwagi na przeznaczenie do sprzedaży, zmianę sposobu użytkowania lub planowane inwestycje;
- 5) wyłączenie z użytkowania lokali i budynków z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont, rozbiórki budynków w złym stanie technicznym;
- 6) zmiany w zakresie posiadanego zasobu z uwagi na regulacje stanów prawnych budynków w posiadaniu samoistnym Gminy Sępólno Krajeńskie;

**Tabela 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2029.**

Wyszczególnienie		Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	287	286	284	282	280	278

Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Na powyższe wpływają również trudne do przewidzenia nagle zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem pilnych wykwaterowań z budynków stanowiących zagrożenie.

**Rysunek 2. Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2029.**



### 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego są m.in. wiek budynku, konstrukcja budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Na podstawie informacji wynikających z okresowych kontroli budynków polegających m.in. na sprawdzeniu ich stanu technicznego dokonano charakterystyki mieszkaniowego zasobu gminy, która wskazuje, że 28% budynków mieszkalnych należy do najstarszych w Sępólnie Krajeńskim, powstałych przed 1900r., 33% z ogólnej liczby 111 budynków pochodzi z przedziału czasowego od 1901r. do 1920r. (36 budynków). Są to budynki o znacznym stopniu zużycia. Większość z tych budynków usytuowana jest przy ul. Hallera i Placu Wolności w Sępólnie Krajeńskim (w starej części miasta). Z ogólnej liczby budynków, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie tylko 1% budynków wybudowanych jest po 1980r.

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych i wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Sępólno Krajeńskie posiada lokale mieszkalne przedstawiona została w Tabeli 3 poniżej.

**Tabela 3. Struktura wiekowa budynków wg stanu na dzień 31.08.2023r.**

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat					
	Do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Pow. 1980
<b>Liczba budynków</b>	30	36	2	22	20	1
<b>Procentowy udział ilości budynków w mieszkaniowym zasobie gminy</b>	27	32	2	20	18	1
<b>Razem budynków</b>	111					

Potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie wynikają z przedstawionej struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego. Zdecydowana większość wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Z ogólnej liczby mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie następująca część lokali posiada infrastrukturę techniczną:

- 1) 66% lokali posiada gaz sieciowy;
- 2) 30% lokali posiada indywidualne centralne ogrzewanie, 5% ogrzewanie dostarczane z sieci ciepłowniczej, 4,3% indywidualne ogrzewanie gazowe, 0,7% ogrzewanie na olej opałowy, pozostałe 60% lokali posiada piece kaflowe;
- 3) 6% korzysta z ciepłej wody miejskiej, dostarczanej z sieci miejskiej;
- 4) 99% posiada toaletę w lokalu mieszkalnym.

Gmina Sępólno Krajeńskie poprzez działania realizowane przez jednostkę organizacyjną powołaną w celu zarządzania zasobami mieszkaniowymi wypełnia obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm.).

Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane, co najmniej raz na rok i raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami służącymi ochronie środowiska, estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

## II. Analiza potrzeb oraz remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2024-2029.

### 1. Informacje ogólne.

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i wynikają z konieczności:

- 1) usuwania awarii;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 3) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne);
- 4) remonty lokali realizowane na wnioski najemców lokali;
- 5) remonty w lokalach zwolnionych, niezbędne do wykonania przed ponownym zasiedleniem.

**Tabela 4. Analiza potrzeb remontowych w latach 2024-2029.**

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość minimalnych potrzeb remontowych w poszczególnych latach w tys. zł					
		Rok	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Instalacje sanitarne, wod-kan, gazowe	40	40	40	40	40	40
2.	Dachy, termomodernizacje	80	60	60	60	50	50
3.	Roboty elektryczne	25	25	25	25	25	25

4.	Centralne ogrzewanie, piece	10	10	10	10	-	-
5.	Stolarka okienna i drzwiowa	20	20	20	20	20	20
6.	Remonty opuszczonych lokali	40	40	40	40	40	40
8.	Elewacje i klatki schodowe	20	20	20	10	10	10
9.	Awarie i pozostałe remonty	20	20	20	20	20	20
	Ogółem:	255	235	235	225	205	205

## 2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych.

Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków, niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych napraw i usuwaniu awarii. Prace te polegają m.in. na naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyłym stanie technicznym, obejmując likwidacje przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

Plan remontów na lata 2024-2029 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania.

**Tabela 5.** Planowane wydatki na remonty w budynkach mieszkalnych i we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2024-2029.

Wyszczególnienie	Planowane wydatki na remonty w poszczególnych latach					
	w tys. zł					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Planowane wydatki remontowe w budynkach mieszkalnych</b>	250	250	250	250	250	250
<b>Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych</b>	156	160	160	160	160	160
<b>Ogólne planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym</b>	406	410	410	410	410	410

## 3. Zasady zwrotu kosztów remontów przeprowadzonych przez najemców lokali mieszkalnych.

1) Najemca składa pisemny wniosek do właściciela lub zarządcy z prośbą o wyrażenie zgody na remont oraz częściową refundację kosztów.

2) Po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego na wnioskowany zakres remontu, przedstawieniu faktur zakupu materiałów, protokolarnego odbioru remontu przez zarządcę, refundacja kosztów remontu w postaci zwolnienia z opłat czynszu nastąpi w następującej wysokości:

a) stolarka okienna – 30% wartości okna (bez montażu), stolarka okienna musi być bezwzględnie wyposażona w nawiewniki;

b) pozostałe nakłady za materiały stanowiące trwałe wyposażenie lokalu – do wysokości 15% rocznego wymiaru czynszu płaconego przez najemcę.

3) Najemca ma obowiązek każdorazowo uzyskać pisemną zgodę wynajmującego na remont, nawet w przypadku odmowy zwrotu części kosztów oraz wykonać go zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

4) Najemca nie otrzyma refundacji kosztów w przypadku zadłużenia lokalu.

## III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2029.

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2024-2029.

**Tabela 6.** Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2029

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Liczba lokali</b>	2	2	2	2	2	2

Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:

1) wzorem lat poprzednich, prognozuje się, iż sprzedaż w najbliższych latach przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 20% nadal będzie w ilości 2 lokali rocznie. Lokale wymagające znacznych nakładów finansowych na remont lub pozostające, jako ostatnie w budynku, będą przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

2) w związku z malejącą ilością lokali pozostających w zasobie mieszkaniowym Gminy Sępólno Krajeńskie oraz ze stale powiększającą się ilością wniosków o przydział lokalu dla osób niezamożnych i uprawnionych z mocy wyroku sądowego do najmu lokalu socjalnego sprzedaż mieszkań z zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie nie będzie realizowana w następujących przypadkach:

a) w budynkach i lokalach, w których przeprowadzono remont lub inwestycje o wysokich nakładach finansowych (przekraczający roczny wpływ czynszów wszystkich lokali w budynku – remont części wspólnej), przez okres 5 lat od chwil ukończenia inwestycji lub remontu wstrzymana będzie sprzedaż lokalu.

b) przez kolejne 5 lat obowiązywania niniejszej uchwały 2024-2029, Gmina utrzyma tzw. Niezbywalny zasób mieszkaniowy, z którego mieszkania nie będą wyodrębniane i nie będą przeznaczone do sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzi między innymi wyznaczone budynki stanowiące 100% własność Gminy Sępólno Krajeńskie. Zadaniem Gminy jest m.in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy. Słusznym jest więc wyznaczenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

c) działania Gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w celu dążenia do ich pełnej prywatyzacji.

d) przeszkodą wydłużającą procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie są nieuregulowane stany prawne nieruchomości. Konieczne jest także uregulowanie stanu budynków będących w zarządzie Gminy, a niestanowiących jej własności lub współwłasności, których właściciele nie są ustalen, w celu uzyskania możliwości sprawowania pełnego zarządu nad tymi nieruchomościami lub ich zwrócenia właścicielom. Ze względu na postępującą dekapitalizację budynków, należy przyspieszyć prace nad uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości o nieustalonych właścicielach.

e) niezbędne jest także wzmocnienie działań zmierzających do regulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych., które zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych nieruchomości przyległe winny być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz. W sytuacjach, gdyby wspólnoty mieszkaniowe nie chciały skorzystać z wymienionych form nabycia nieruchomości, należałoby wydzierżawić im tereny do obsługi budynków.

3) Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:

a) dochody do budżetu;

b) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;

c) zmniejszenie kosztów remontu i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych;

d) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem własności Gminy Sępólno Krajeńskie.

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

##### **1. Zasady polityki czynszowej**

1) Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie. Gmina Sępólno Krajeńskie dąży do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniły również gromadzenie środków na remonty i inwestycje.

2) Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie wg stanu na dzień 31.08.2023r. wynosi 13 475,89m<sup>2</sup>.

3) Dla Gminy Sępólno Krajeńskie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2023r. do 30 września 2023r. wynosi 5.768,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 marca 2023r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków

mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim. Oznacza to, że zgodnie ustawą i granicą 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> w Gminie Sępólno Krajeńskie mogłaby wynosić 17,30 zł/m<sup>2</sup>.

4) Stawka bazowa czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona w uchwale nr XLVIII/384/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018/2023 (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pomorskiego z 2018r. poz. 4368) wynosi 8,50 zł/m<sup>2</sup>.

5) W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się wzrost stawki bazowej do 2029 roku do kwoty **15,00 zł/m<sup>2</sup>** i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego z zastosowaniem obniżki czynszu z tytułu wyposażenia i usytuowania lokalu.

**Tabela 7. Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych na spodziewane przychody z najmu w latach 2024-2029.**

stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkalnych	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>przewidywany coroczny wzrost o 10%</b>	9,35 zł/m <sup>2</sup>	10,28 zł/m <sup>2</sup>	11,30 zł/m <sup>2</sup>	12,43 zł/m <sup>2</sup>	13,67 zł/m <sup>2</sup>	15,03 zł/m <sup>2</sup>
<b>przewidywane roczne przychody z tytułu najmu</b>	1 041 416 zł	1 144 911 zł	1 258 109 zł	1 382 626 zł	1 520 080 zł	1 672 088 zł

## 2. Warunki obniżania czynszów

W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Stosowana również będzie obniżka techniczno- użytkowa czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały oraz obniżka czynszu z uwagi na wysokość dochodu, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

1. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu oraz wysokość obniżki czynszu:

- 1) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym - obniżka 5%,
- 2) 45% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - obniżka 5%.

2. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

3. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.

4. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

5. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

6. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie z wyłączeniem umów najmu socjalnego są ustalone z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową. Czynniki zmieniające stawkę czynszu najmu przedstawia tabela numer 8.



**Tabela 8.** Wykaz czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu		Podwyższające	Obniżające
1.	Położenie budynku			
	1.1.	w zabudowie zwartej	+5%	
	1.2.	na wsi		-5%
2.	Położenie lokalu w budynku			
	2.1	parter	+2%	
	2.2.	I piętro		-1%
	2.3.	II piętro		-2%
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzeniu techniczne i instalacje oraz ich stan			
	3.1.	brak centralnego ogrzewania		-5%
	3.2.	brak wody bieżącej		-10%
	3.3.	brak zbiorczej kanalizacji sanitarnej		-5%
	3.4.	brak łazienki		-5%
4.	Ogólny stan techniczny budynku			
	4.1.	budynki z całkowitym dociepleniem ścian	+5%	
	4.2.	budynki wybudowane po 2005r.	+5%	
	4.3.	budynki przeznaczone do kapitalnego remontu		-5%

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżkę czynszu przyznaje się najemcom spełniającym kryterium, o którym mowa w rozdziale IV ust. 2, pkt 1 niniejszej uchwały, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza normatywnej powierzchni uprawniającej do przyznania dodatku mieszkaniowego określonej w art. 5 ust.1, 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Łączna suma obniżek techniczno-użytkowych nie może przekroczyć 20%, a obniżek dochodowych 10%.

## **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2029.**

### **1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym.**

Czynności zarządzania zasobem mieszkaniowym w większości zostały powierzone w drodze umowy o zarządzanie Zakładowi Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., działającemu w formie spółki ze 100% udziałem Gminy Sępólno Krajeńskie. Zarządzanie odbywa się w sposób polegający na podejmowaniu czynności obejmujących min. utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu, organizowanie i prowadzenie napraw i konserwacji, obsługę finansowo-księgową zasobu, wykonywanie czynności prawnych w tym przygotowanie postępowań windykacyjnych a także inne czynności określone w umowie. Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Sępólnie Krajeńskim zobowiązany jest do wykonywania swoich czynności zarządzania z należytą starannością oraz kontroli nad prawidłowością realizacji umów zawartych z osobami trzecimi, a także interesów gminy w toku realizacji powierzonych zadań i czynności. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2029 będą wynikać z systematycznego monitorowania wykonanych zadań i zmierzać m.in. do:

- a. stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
  - b. skuteczniejszej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem gminy,
  - c. obniżenia kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.
- Przyjęty model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Sępólno Krajeńskie wobec swoich nieruchomości i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania. Wobec tego Gmina Sępólno Krajeńskie nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami mieszkalnymi.

## **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029 będą środki uzyskiwane z wpływów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych. Środki finansowe przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową pochodzić będą również z:

- a. sukcesywnej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców lub w przetargach nieograniczonych,
- b. dotacji z budżetu Gminy Sępólno Krajeńskie,
- c. źródeł zewnętrznych.

**VII. Wysokość kosztów w latach 2024-2029, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie.**

1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie a ich wielkość zestawiono w tabeli nr 9.

**Tabela 9. Prognozowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2024-2029.**

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (w tys. zł)					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty eksploatacyjne Wspólnoty Mieszkaniowe	169	173	177	181	185	189
Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowe	119	121	124	127	130	133
Podatek od nieruchomości, VAT	37	38	39	40	41	42
Ubezpieczenie + OC	12	13	13	13	14	14
Usługi kominiarskie	9	10	11	12	13	14
Wynagrodzenia zarządcy	120	122	124	126	128	130
Remonty	200	220	240	260	280	300
Przeglądy, deratyzacja	8	8	9	9	10	10
Energia elektryczna	7	7	7	8	8	8
<b>Razem:</b>	<b>681</b>	<b>712</b>	<b>744</b>	<b>776</b>	<b>809</b>	<b>840</b>

2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składa się:

- 1) wydatki na bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody w częściach dotyczących nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu i zarządcy.

3. W tabeli 9 przyjęto wskaźnik wzrostu wszystkich kosztów i usług wynikającego z prognozowanego wzrostu cen na poziomie ok 2% rocznie.

4. Przynajmniej raz w roku zwoływane jest zebranie członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, na których dokonuje się rozliczenia roku poprzedniego i przyjmuje założenia finansowe i rzeczowe na rok następny. W razie potrzeby w ciągu roku zwoływane są dodatkowe zebrania w celu podjęcia stosownych uchwał.

**Tabela 10. Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na 31.08.2023r.**

L.p.	adres	Ilość lokali	Właściciel budynku
1.	Hallera 1	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
2.	Hallera 3	7 lokali	Wspólnota mieszkaniowa
3.	Hallera 6	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
4.	Hallera 7	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
5.	Hallera 9	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
6.	Hallera 10	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
7.	Hallera 15	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
8.	Hallera 16	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
9.	Hallera 17	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
10.	Hallera 20	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
11.	Hallera 25	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
12.	Hallera 26	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
13.	Hallera 28	5 lokali	Wspólnota mieszkaniowa
14.	Iłowo 4A	1 lokal	Gmina Sępólno Krajeńskie
15.	Jazdrowo 21	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
16.	Radońsk 8	2 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie
17.	Komierowo 20	3 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie
18.	Niechorz 1	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
19.	Niechorska 6B	3 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie
20.	Koronowska 3	5 lokali	Gmina Sępólno Krajeńskie
21.	Kościelna 1	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
22.	Krótką 1	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
23.	Krótką 3	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
24.	Młyńska 2	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
25.	Młyńska 3	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
26.	Młyńska 40	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
27.	Nowy Rynek 3	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
28.	Odrodzenia 1	4 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
29.	Odrodzenia 7	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
30.	Odrodzenia 9	4 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
31.	Odrodzenia 11	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
32.	Odrodzenia 13	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
33.	Odrodzenia 15	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
34.	Odrodzenia 17	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
35.	Odrodzenia 23	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
36.	Odrodzenia 25	9 lokali	Wspólnota mieszkaniowa
37.	Os. Leśne 11	4 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie
38.	Os. Leśne 22	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
39.	Os. Leśne 28	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
40.	Os. Słowackiego 3	11 lokali	Wspólnota mieszkaniowa
41.	Plac Wolności 5	5 lokali	Wspólnota mieszkaniowa
42.	Plac Wolności 5A	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa

43.	Plac Wolności 7	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
44.	Plac Wolności 11	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
45.	Plac Wolności 13	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
46.	Plac Wolności 14	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
47.	Plac Wolności 17	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
48.	Plac Wolności 19	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
49.	Plac Wolności 21	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
50.	Polna 18	4 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
51.	Ratuszowa 1	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
52.	Ratuszowa 1A	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
53.	Sienkiewicza 42	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
54.	Sienkiewicza 43	8 lokali	Wspólnota mieszkaniowa
55.	Sienkiewicza 57	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
56.	Sienkiewicza 58	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
57.	Sienkiewicza 61	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
58.	Sienkiewicza 63	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
59.	Sienkiewicza 69	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
60.	Sikorz 9A	6 lokali	Gmina Sępólno Krajeńskie
61.	Szkolna 1	1 lokal	Gmina Sępólno Krajeńskie
62.	Szkolna 3	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
63.	Szkolna 5	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
64.	Średnia 3	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
65.	Świdwie 10	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
66.	Targowa 4A	1 lokal	Gmina Sępólno Krajeńskie
67.	Tadeusza Kościuszki 1	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
68.	Tadeusza Kościuszki 5	4 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
69.	Tadeusza Kościuszki 7	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
70.	Tadeusza Kościuszki 11	2 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie
71.	Tadeusza Kościuszki 15A	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
72.	Tadeusza Kościuszki 15B	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
73.	Tadeusza Kościuszki 17	3 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
74.	Trzciany 53	1 lokal	Gmina Sępólno Krajeńskie
75.	Wałdowo 20	4 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
76.	Wałdowo 93	2 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie
77.	Wałdowo 137	16 lokali	Gmina Sępólno Krajeńskie
78.	Wałdówko 26	4 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie
79.	Wiśniewa 2	5 lokali	Gmina Sępólno Krajeńskie
80.	Wiśniewa 45	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
81.	Włoscibórz 4	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
82.	Włoscibórz 22	4 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie
83.	Włoscibórz 37	4 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
84.	Włoscibórz 43	5 lokali	Gmina Sępólno Krajeńskie
85.	Wojska Polskiego 1	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
86.	Wojska Polskiego 1A	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
87.	Wojska Polskiego 4	6 lokali	Wspólnota mieszkaniowa

88.	Wojska Polskiego 7	6 lokali	Wspólnota mieszkaniowa
89.	Wojska Polskiego 9	1 lokal	Wspólnota mieszkaniowa
90.	Wojska Polskiego 18	5 lokali	Wspólnota mieszkaniowa
91.	Wojska Polskiego 22B	1 lokal	Gmina Sępólno Krajeńskie
92.	Wojska Polskiego 28	2 lokale	Wspólnota mieszkaniowa
93.	Wysoka Krajeńska 3	1 lokal	Gmina Sępólno Krajeńskie
94.	Zalesie 37	5 lokali	Gmina Sępólno Krajeńskie
95.	Zboże 9A	4 lokale	Gmina Sępólno Krajeńskie

Budynki pozostające w posiadaniu Gminy Sępólno Krajeńskie, nieposiadające uregulowanego stanu własności – brak spadkobierców, spadkobiercy nieustaleni, niepodjęcie spadku.

**Tabela 11.** Zestawienie budynków i lokali wg własności- stan na dzień 31.08.2023r.

Lp.	adres	Ilość lokali	właściciel
1.	Hallera 30	5 lokali	Budynki w posiadaniu Gminy Sępólno Krajeńskie o nieuregulowanym stanie prawnym
2.	Sienkiewicza 83	4 lokale	
3.	Sienkiewicza 83A	5 lokali	
4.	Sienkiewicza 85	5 lokali	
5.	Jeziorna 21	2 lokale	

### VIII. Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie.

1. Za celowe uznaje się:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe lub wykonanie remontu i podwyższenie standardu;
- 3) przeznaczenie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych na zamianę dla rodzin wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania;
- 4) aktywizację procesu zamiany lokali pomiędzy najemcami w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 5) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku poprzez:
  - a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
  - b) informowanie o możliwości starania się o środki z Ośrodka Pomocy Społecznej, w tym o dodatek mieszkaniowy;
- 6) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy Sępólno Krajeńskie, poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych;
- 7) przeznaczania ich do sprzedaży wolnorynkowej w przypadku powierzchni powyżej 80m<sup>2</sup> lub utworzenia z nich mieszkań chronionych dla osób wychodzących z domów dziecka i innych.

## **SPIS TABEL:**

**Tabela 1.** Mieszkaniowy zasób gminny wg stanu na dzień 31.08.2023r.

**Tabela 2.** Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2029.

**Tabela 3.** Struktura wiekowa budynków wg stanu na dzień 31.08.2023r.

**Tabela 4.** Analiza potrzeb remontowych w latach 2024-2029

**Tabela 5.** Planowane wydatki na remonty w budynkach mieszkalnych i we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2024-2029

**Tabela 6.** Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2029

**Tabela 7.** Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych na spodziewane przychody z najmu w latach 2024-2029.

**Tabela 8.** Wykaz czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**Tabela 9.** Prognozowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2024-2029.

**Tabela 10.** Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na 31.08.2023r.

**Tabela 11.** Zestawienie budynków i lokali wg własności- stan na dzień 31.08.2023r.

## **SPIS RYSUNKÓW:**

**Rysunek 1.** Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w ujęciu procentowym.

**Rysunek 2.** Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2029.