

**UCHWAŁA NR IX/69/2024  
RADY GMINY PŁUŻNICA**

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica w latach  
2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 r., poz. 725) oraz a uchwała się, co następuje:

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica w latach 2025-2029 określający potrzeby remontowe, wysokości wydatków z tym związanych, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Płużnica;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Płużnica;
- 4) starym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne położone w miejscowości Płużnica (bez bloku nr 59B) oraz Wiewiórki;
- 5) nowym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynek wielorodzinny (blok) położony pod adresem Płużnica 59B;
- 6) lokalach socjalnych – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne położone w miejscowości Goryń, Orłowo, Wielodądz.

**Rozdział 1.**

**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 3. Zasób mieszkaniowy obejmuje lokale mieszkalne, wchodzące w skład tak zwanego starego zasobu mieszkaniowego, nowego zasobu mieszkaniowego oraz lokale socjalne stanowiące własność Gminy Płużnica. Aktualnie Gmina Płużnica posiada 37 lokali mieszkalnych ogółem i planuje w latach objętych programem sprzedaż części tych mieszkań zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 4. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy obejmuje zespół czynności związanych z eksploatacją, administrowaniem, technicznym utrzymaniem, korzystaniem z nieruchomości oraz rozporządzaniem nią.

§ 5. 1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gospodaruje Wójt Gminy opierając się na zasadach:

- 1) utrzymania zasobu w należytym stanie technicznym i realizacji niezbędnych remontów;
- 2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem;
- 3) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych remontów oraz od stanu jego utrzymania.

**§ 6. 1.** Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Płużnica z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne w latach 2025-2029 określa załącznik nr 1.

2. W ramach czynności zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym gminy, będą w szczególności wykonywane następujące zadania:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości i ich użytkowników;
- 2) utrzymanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należyтым stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym;
- 3) naliczanie należności za korzystanie z lokali oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 4) czynności prawne w imieniu Gminy związane z obsługą najemców;
- 5) zlecenia konserwacji i drobnych remontów;
- 6) remonty określone w Planie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2029 stanowiącym załącznik nr 2;
- 7) przeglądy techniczne i kontrole stanu technicznego w zakresie określonym odrębnymi przepisami i prowadzenie dokumentacji przewidzianej przepisami;
- 8) inne usługi na rzecz użytkowników nieruchomości, związane z zarządzaniem nieruchomościami wynikające z odrębnych przepisów szczególnych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**§ 7. 1.** Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego w bloku w miejscowości Płużnica mają osoby, które spełniają następujące kryteria dochodowe:

- 1) średni dochód brutto z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wynosi w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
  - a) w gospodarstwach jednoosobowych od 150 % do 400 % najniższej emerytury;
  - b) w gospodarstwach wieloosobowych od 120 % do 300 % najniższej emerytury.

2. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów brutto członków gospodarstwa domowego na podstawie przedłożonych oświadczeń.

3. W przypadku, gdy liczba wniosków o najem lokali w bloku w miejscowości Płużnica będzie przekraczać liczbę dostępnych lokali, to wówczas będą brane pod uwagę następujące kryteria dodatkowe:

- a) liczba dzieci - brak dzieci (0 punktów), 1-2 dzieci ( 2 punkty), 3 i więcej dzieci ( 3 punkty),
- b) posiadanie innego lokalu mieszkalnego – brak lokalu mieszkalnego (2 punkty), współwłasność lokalu mieszkalnego (1 punkt), własność lokalu mieszkalnego (0 punktów),
- c) inne, szczególne i trudne sytuacje losowe, rodzinne (3 punkty).

4. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego w bloku w Płużnicy zobowiązana jest do złożenia wniosku, którego wzór określi Wójt Gminy Płużnica w drodze zarządzenia.

5. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie o uzyskanych dochodach wszystkich wymienionych we wniosku osób;
- 2) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.

**§ 8. 1.** Prawo ubiegania się o przydział lokalu socjalnego mają osoby, które złożą wniosek o najem lokalu socjalnego wraz z opinią o sytuacji socjalno-bytowej wydaną przez Płużnickie Centrum Usług Społecznych.

2. Wnioski o przydział lokalu socjalnego opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony do 1 roku.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, opiniuje wnioski o przydział lokalu w oparciu o następujące kryteria:

- a) ocena obecnych warunków mieszkaniowych – własność (0 punktów), brak tytułu (2 punkty), najem (1 punkt), brak lokalu (10 punktów),
- b) wyposażenie lokalu – centralne ogrzewanie jest (0 punktów), brak (1 punkt),
- c) ciepła woda bieżąca – jest (0 punktów), brak (1 punkt),
- d) łazienka – jest (0 punktów), brak (1 punkt),
- e) kuchnia – jest (0 punktów), brak (1 punkt).

5. Ocena sytuacji wnioskodawcy:

- a) okres zamieszkiwania na terenie Gminy – 5 punktów,
- b) inne szczególne sytuacje – 10 punktów,
- c) inwalidztwo jednego z członków rodziny – nie (0 punktów), umiarkowany (2 punkty), znaczny (3 punkty),
- d) dochód rodziny wg ustawy o pomocy społecznej – pow. 100% (0 punktów), 75-100% (3 punkty), 50-75 % (2 punkty), poniżej 50% (3 punkty).

§ 9. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z tzw. starego zasobu mieszkaniowego, do którego wchodzi trzy mieszkania położone w miejscowości Płużnica i Wiewiórki, mają osoby, które spełniają kryteria opisane w § 7 niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Wójt Gminy powołuje w drodze Zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową i określa jej zadania.

2. Wszystkie złożone wnioski o najem lokali w starym zasobie mieszkaniowym i bloku w miejscowości Płużnica przedstawione są do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej w oparciu o kryteria zawarte w § 7 niniejszej uchwały, a lokale socjalne wg kryteriów zawartych w § 8.

3. W przypadku niespełnienia kryteriów określonych w § 7 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

4. Wnioskodawca po pozytywnej weryfikacji wniosku o najem mieszkania w bloku w miejscowości Płużnica musi dokonać wpłaty kaucji na konto Gminy Płużnica w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, a w przypadku mieszkań ze starego zasobu w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb - Remonty i modernizacja**

§ 11. 1. Przewidywaną wysokość wydatków w latach 2025-2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli określa załącznik nr 3.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości gminy. Oprócz bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Z uwagi na bardzo dobry stan lokali stanowiących nowy zasób mieszkaniowy gminy znajdujących się w bloku w Płużnicy, nie przewiduje się ich remontów w okresie obowiązywania Programu. Utrzymanie tych lokali sprowadzać się będzie do napraw gwarancyjnych i bieżących.

### **Rozdział 4.**

#### **Sprzedaż lokali i finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

§ 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej określają:

1. Roczne przychody uzyskane z tytułu najmu lub dzierżawy zasobów mieszkaniowych jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2025-2029 – załącznik nr 4;

2. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029 – załącznik nr 5.

§ 13. 1. Lokale mieszkalne ze starego i nowego mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony na ich wniosek. Do sprzedaży stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Lokale w nowym zasobie mieszkaniowym mogą być sprzedawane najemcom, którzy mają zawartą umowę najmu co najmniej przez okres 2 lat. Sprzedaż tych lokali odbywa się za 100 % ich wartości po wycenie biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

3. Sprzedaż lokali w starym zasobie mieszkaniowym odbywa się na zasadzie zastosowania 2% bonifikaty od aktualnej wartości lokalu za każdy rok zamieszkiwania lub pracy na terenie gminy.

## **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej**

§ 14. 1. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszany przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i 8 ustawy.

2. Wójt Gminy ustalając stawki czynszu uwzględni zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego przez stosowanie zwyczajek do stawki bazowej.

§ 15. 1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania odpowiedniego stanu technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należnego podatku od nieruchomości.

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

§ 16. Określa się czynniki podwyższające stawkę czynszu z uwagi na wyposażenie techniczne podwyższające standard lokalu mieszkaniowego w starym zasobie mieszkaniowym:

1. Instalacja wodna - 20 %;
2. Instalacja kanalizacyjna - 20 %;
3. Centralne ogrzewanie - 30 %.

§ 17. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w tzw. starych zasobach mieszkaniowych Gminy.

§ 18. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. Przed zmianą umowy najmu spowodowaną zmianą wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania dokonania ulepszeń.

§ 19. W trakcie realizacji programu może ulec zmianie zakres związany z remontami lub modernizacją substancji mieszkaniowej i jest on zatwierdzany w planie rzeczowym remontów w każdym roku.

## **Rozdział 6. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy i pozostałe postanowienia**

§ 20. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Z realizacji programu Wójt Gminy składać będzie Radzie Gminy Płużnica sprawozdania do dnia 30 czerwca każdego roku za rok miniony.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 22. Traci moc uchwała nr XI/80/2019 Rady Gminy Płużnica z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płużnica w latach 2020-2024.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Płużnica

**Dorota Wąż**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr IX/69/2024

Rady Gminy Płużnica

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Płużnica z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne**

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>
2025	24	1 253,69	13	434,95
2026	23	1 210,69	13	434,95
2027	22	1 154,17	13	434,95
2028	22	1 154,17	13	434,95
2029	22	1 154,17	13	434,95

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/69/2024

Rady Gminy Płużnica

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2029**

Lp.	Rodzaje robót	Wartość szacunkowa (w zł) w poszczególnych latach				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Prace remontowe	0,00	10.000,00	10.000,00	6.000,00	6.000,00

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/69/2024

Rady Gminy Płużnica

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**Przewidywana wysokość wydatków w latach 2025-2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli**

<b>Rok/ wydatki w tys. zł</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
<b>Koszty eksploatacji</b>	98.000,00	99.000,00	100.000,00	110.000,00	99.000,00
<b>Koszty zarządzania</b>	32.000,00	33.000,00	34.000,00	35.000,00	30.000,00
<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	0,00	10.000,00	10.000,00	6.000,00	5.000,00
<b>OGÓLEM</b>	130.000,00	142.000,00	144.000,00	151.000,00	134.000,00

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/69/2024

Rady Gminy Płużnica

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**Roczne przychody z tytułu najmu lub dzierżawy zasobów mieszkaniowych jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2025-2029**

<b>Rok</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Wartość w tys. zł	290.000,00	300.000,00	280.000,00	280.000,00	280.000,00

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr IX/69/2024

Rady Gminy Płużnica

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029**

<b>Rok</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
<b>Ilość sprzedanych mieszkań</b>	0	1	1	0	0
<b>Uzyskany dochód w tys. zł</b>	0	100	200	0	0

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Poprzedni program obowiązuje do 31.12.2024 r. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.