

Projekt

z dnia 20 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miejskiej Aleksandrów Kujawski na lata 2026 - 2031**

Na podstawie 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. z 2023 r. poz. 725) oraz na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski na lata 2026– 2031 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Aleksandrów Kujawski.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr LII/405/22 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia 11 lipca 2022 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski na lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 3853).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Aleksandrowa
Kujawskiego

Andrzej Sobieszczyk

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego

z dnia.....2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO NA LATA 2026 – 2031

1. Podstawowym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wyznaczenie priorytetów racjonalnego i efektywnego realizowania ustawowych zadań gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy jakości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski w tym warunków zamieszkiwania lokatorów lokali komunalnych.

2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- a) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Aleksandrowa Kujawskiego,
- c) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Aleksandrowa Kujawskiego,
- d) zasobie mieszkaniowym Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób w rozumieniu ustawy,
- e) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- f) program – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski

Rozdział 1.

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

§ 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski według stanu na dzień 30.06.2026r. łącznie wynosi 122 lokali mieszkalnych w tym :

- 111 lokale mieszkalne w 11 budynkach stanowiących w 100% własność gminy,
- 11 lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym 3/5 udziałów gminy (budynek przy ul. Słowackiego 12) ,
- 100 lokale mieszkalne w 35 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 32 lokale mieszkalne w zasobach ATBS SP. z o.o.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach gminy wynosi 4865,56 m², a w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosi 3953,70 m².

§ 2. Stan techniczny budynków stanowiących w 100% własność gminy, o których mowa w § 1 jest następujący:

- 7 budynki w stanie dobrym: Wspólna 7D, Gen. E. Zawackiej „ZO” 1, Gen. E. Zawackiej „ZO” 1B, Chopina 14A, Hoża 7, Hoża 8, Hoża 3,
- 1 budynek w stanie niedostatecznym : Leśna 4,
- 3 budynki w stanie dostatecznym: Hoża 5 , Słowackiego 12, Wojska Polskiego 37
- 1 budynki w stanie złym: Spokojna 7

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIEJSKIEJ ALEKSANDRÓW KUJAWSKI

Lp.	ADRES	POW.	ILOŚĆ	KSIEGA	Stan
-----	-------	------	-------	--------	------

	BUDYNKU	UŻYTKOWA LOKALI MIESZKALNYCH W M ²	LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH	WIECZYSTA	techniczny budynku
1.	CHOPINA 14A	94,38	2	WL1A/00000693/ 9	dobry
2.	HOŻA 3	393,33	8	WL1A/00023015/ 0	dobry
3.	HOŻA 5	395,00	8	WL1A/00012193/ 1	dostateczny
4.	HOŻA 7	385,00	8	WL1A/00020145/ 1	dobry
5.	HOŻA 8	393,00	8	WL1A/00012193/ 1	dobry
6.	LEŚNA 4	289,95	8	WL1A/00012958/ 2	niedostateczny
7.	SPOKOJNA 7	384,80	14	WL1A/00021617/ 6	zły
8.	WSPÓLNA 7D	617,50	17	WL1A/00026289/ 2	dobry
9.	GEN. E. ZAWACKIEJ „ZO” 1	317,76	10	WL1A/00030925/ 4	dobry
10.	WOJSKA POLSKIEGO 37	556,00	18	WL1A/00021592/ 4	dostateczny
11.	GEN. E. ZAWACKIEJ 1B	451,96	10	WL1A/0003095/4	dobry
12.	Słowackiego 12	586,88	11	WL1A/00024266/ 1	dostateczny
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA			LICZBA LOKALI ŁĄCZNIE		
4865,56			122		

**WYKAZ NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIEJSKIEJ ALEKSANDRÓW KUJAWSKI
WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH**

Lp.	ADRES BUDYNKU	POW. UŻYTKOWA LOKALI MIESZKALNYCH W M ²	IŁOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH
1.	HOŻA 1	118,40	2
2.	HOŻA 2	52,00	1
3.	HOŻA 4	116,50	2
4.	ŁĄKOWA 5	100,94	3
5.	NARUTOWICZA 15	36,31	1
6.	SŁOWACKIEGO 25/25A	123,92	5
7.	DRZEWNA 1	146,58	3
8.	DWORCOWA 11	12,00	1
9.	GÓRNA 7	32,00	1
10.	OSIEDŁOWA 1	23,00	1
11.	OSIEDŁOWA 2	126,19	3
12.	OSIEDŁOWA 3	75,00	2
13.	OSIEDŁOWA 4	181,00	5
14.	OSIEDŁOWA 5	164,50	4

15.	OSIEDŁOWA 6	47,00	2
16.	OSIEDŁOWA 7	41,00	1
17.	OSIEDŁOWA 8	131,00	3
18.	POGODNA 4	343,00	8
19.	POGODNA 6	225,00	5
20.	PARKOWA 8	55,82	2
21.	PIŁSUDSKIEGO 32	122,08	3
22.	SŁOWACKIEGO 22	476,52	10
23.	STRAŻACKA 6	201,89	6
24.	PARKOWA 6	48,30	1
25.	NARUTOWICZA 13	76,64	1
26.	LIPOWA 5A	87,70	2
27.	SZEROKA 12	119,18	3
28.	LIPOWA 5	38,00	1
29.	LIPOWA 7	119,00	3
30.	SŁOWACKIEGO 7/7A	245,08	7
31.	ŁĄKOWA 11	140,75	4
32.	SŁOWACKIEGO 29A	32,00	1
33.	STRAŻACKA 4	20,00	1
34.	SZEROKA 6	47,60	1
35.	Lipowa 3B	27,80	1
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA			LICZBA LOKALI
3953,70 M²			ŁĄCZNIE
			100

§ 3. 1. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

Lp.	Budynki -100% własności gminy	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Ilość budynków 100% gminy	12	12	12	12	12	12
2.	Ilość lokali mieszkalnych 100% gminy	122	132	132	132	132	132
3.	Pow. lokali mieszkalnych 100% gminy	4865,56	5416,7 3	5416,7 3	5416,7 3	5416,7 6	5416,73
4.	Ilość lokali socjalnych 100% gminy	10	10	10	10	10	10
Lp.	Budynki – Wspólnoty mieszkaniowe	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Ilość budynków	35	35	35	35	35	35
2.	Ilość lokali mieszkalnych	100	99	98	97	96	95
3.	Pow. lokali mieszkalnych	3954,40	3909,4 0	3864,4 0	3864,4 0	3819,4 0	3774,40
4.	Ilość lokali socjalnych	5	5	5	5	5	5
Lp.	Mieszkania komunalne w zasobach ATBS Sp.z o.o.	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Ilość budynków	1	1	1	1	1	1
2.	Ilość lokali mieszkalnych	32	32	32	32	32	32
3.	Pow. lokali mieszkalnych	1.620,0 4	1.620, 04	1.620, 04	1.620, 04	1620,0 4	1620,04

2. Wpływ na zmianę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Aleksandrów

Kujawski mają:

1. sprzedaż lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców;
2. sprzedaż lokali w trybie przetargowym w ramach racjonalnego gospodarowania mieniem;
3. rozbioru budynków kolidujących z inwestycjami Gminy lub wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny;

4. przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na niemieszkalne.

3. W zależności od dostępnych środków finansowych Gmina planuje podejmować inicjatywy mające na celu zwiększenie liczby lokali poprzez modernizację oraz remonty w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, a także budowę nowych budynków mieszkalnych.

4. Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na realizację zadań własnych gminy może nastąpić również poprzez najem lokali przez Gminę Miejską Aleksandrów Kujawski od innych podmiotów w celu ich dalszego podnajmowania.

5. Zakłada się zwiększanie zasobu tymczasowych pomieszczeń w wymiarze około 2 rocznie, w zależności od występujących potrzeb. Dopuszcza się przeznaczanie na ten cel lokali o obniżonym standardzie, jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Aleksandrów Kujawski na lata 2026 - 2031 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i ludzi w budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości polegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.

3. Podstawą sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowić będą :

- 1) zalecenia pokontrolnych z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, a także ekspertyz, opinii , wizji lokalowych , nakazów Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
- 2) przewidywane remonty opróżnionych lokali w związku z naturalnym ruchem mieszkańców i konieczność wykonania remontów w lokalach zamieszkiwanych przez najemców.

4. Wśród potrzeb remontowych wyróżniamy przede wszystkim :

1. eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich;
2. zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
3. działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne.

4. Wyłączenia z użytkowania obiektów , których remont jest niezasadny ekonomicznie.

§ 5. 1. Zestawienie remontów planowanych do realizacji w latach 2026-2031 przedstawia się następująco:

Tabela Nr 1.

Plan remontów i modernizacji na lata 2026-2031 ze środków budżetowych Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski

Rodzaj robót	Wydatki w poszczególnych latach w zł					
	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.	2031r.

wymiana stolarki okiennej	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
wymiana stolarki drzwiowej	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
wymiana źródeł ciepła	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00
roboty dekarские	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
remont klatek schodowych	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
remont lub wymiana instalacji elektrycznej	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
usuwanie awarii	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Razem	150.000,00 zł	150.000,00 zł	150.000,00 zł	150.000,00 zł	150.000,00 zł	150.000,00 zł

2. Realizacja remontów przedstawiona w tabeli Nr 1 jest zależna od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Plan remontów na lata 2026-2031 nie obejmuje wydatków inwestycyjnych Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski w zakresie remontów elewacji i termomodernizacji budynków komunalnych oraz wymiany/modernizację źródeł ciepła w budynkach komunalnych i lokalach.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2031

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z uwzględnieniem zasad prawidłowej gospodarki zasobem Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski, a w szczególności uzasadnienia ekonomiczne i społeczne.

2. Biorąc pod uwagę spadek sprzedaży mieszkań komunalnych w ostatnich latach przewiduje się sprzedaż w latach 2026 – 2031 jednego lokalu mieszkalnego rocznie.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych sprzedanych	Prognozowa sprzedaż lokali mieszkalnych ogółem (w m 2)
2026	1	ok. 45
2027	1	ok. 45
2028	1	ok. 45
2029	1	ok. 45
2030	1	ok. 45
2031	1	ok. 45
SUMA	5	225

3. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż 5 lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe. Preferowana będzie sprzedaż lokali w następujących budynkach: Łąkowa 5, Łąkowa 11, Narutowicza 15, Parkowa 6, Górna 7, Pogodna 4, Hoża 4, Pogodna 6, Lipowa 5a, Lipowa 7, Narutowicza 13, Parkowa 8, Słowackiego 22, Dworcowa 11, Piłsudskiego 32, Strażacka 6, Osiedlowa 1 - 8, Szeroka 6, Słowackiego 29a, Strażacka 4.

§ 7. Wyłącza się sprzedaż lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach :

1. objęcie lokalu najmem socjalnym;
2. niesamodzielności lokalu;
3. lokalu lub budynku w którym zaplanowano, rozpoczęto lub zrealizowano inwestycję finansową z udziałem środków wymagających zapewnienia okresu trwałości projektu, przez okres jego obowiązywania;

§ 8. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu na wniosek najemcy przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

2. Wystosowanie imiennych ofert zakupu mieszkania na własność do wszystkich najemców, ze szczególnym podaniem warunków zakupu, przybliżonej ceny (faktyczna cena ustalona zostanie po dokonaniu wyceny przez rzeczoznawcę), stosowaniu bonifikat.

3. Wytypowanie do sprzedaży lokali komunalnych w budynkach, które do tej pory nie były przewidziane do sprzedaży.

Celem działań podjętych w ust. 1, 2 i 3 jest:

- przyspieszenie sprzedaży mieszkań komunalnych,
- uwolnienie gminy od sprawowania zarządu tymi nieruchomościami i ponoszenia kosztów związanych z zarządem.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne- najem komunalny ;
- 2) za lokale socjalne – najem socjalny.
- 3) za lokale mieszkalne (komunalne) w zasobach Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o w Aleksandrowie Kujawskim.

2. Burmistrz Miasta Aleksandrowa Kujawskiego określa:

- 1) stawkę czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w drodze zarządzenia.

§ 10. 1. Maksymalny czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania przyjmuje się w wysokości określonej w art. 8a ust. 4 Ustawy.

	Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Stan budynków	Baza
A.	Lokale o współczesnym standardzie wyposażone w c.o., WC, łazienkę, cw	Bardzo dobry	100%
B.	Lokale o wyposażeniu w C.O., WC, łazienkę	Dobry	70%
C.	Lokale o wyposażeniu w łazienkę, WC, bez c.o.	Dobry	65%
D.	Lokale o wyposażeniu w WC, bez łazienki	Dobry	50%
E.	Lokale o wyposażeniu tylko w wodociąg i kanalizację	Dostateczny	45%
F.	Lokale bez wodociągu i kanalizacji	Dostateczny	35%
G.	Lokale socjalne – budynku nadające się do stałego przebywania osób	Dostateczny	30%

2. Ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową z uwzględnieniem warunków określonych w tabeli z ust. 1.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszt bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty budynków. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy ustala Burmistrz i nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 11. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

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

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§ 13. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Kujawskim lub na wskazany przez Wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 14. 1. O obniżkę czynszu można starać się najemca, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- a) wysokość czynszu dla danego lokalu jest w wysokości nie mniejszej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu
- b) nie korzystał z dodatku mieszkaniowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. W przypadku spełnienia warunków określonych w ust. 1 udziela się na wniosek najemcy obniżki w wysokości:

- a) 20 % wartości czynszu jeżeli średni miesięczny dochód netto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 50% w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 40 % wartości czynszu jeżeli średni miesięczny dochód netto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym , a 40 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

§ 15. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie

4. Zgodnie z art. 21c Ustawy, Gmina nie częściej niż co 2,5 roku prowadzi weryfikację spełnienia przez najemców kryterium dochodowego, którego efektem może być zmiana stawki czynszu.

5. Proces żądania oświadczenia, jego weryfikacji i zmiany stawki czynszowej prowadzi Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Kujawskim.

6. W przypadku przekroczenia dochodu, nową stawkę czynszu ustala się na podstawie art. 21 c ust. 5 ustawy. Stawkę czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz na podstawie zarządzenia.

§ 16. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.

§ 17. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest także uiszczać niezależne od właściciela opłaty związane z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu m.in. energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 18. Działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców, polegają na:

- a) wezwaniu do zapłaty;
- b) wezwaniu przedsądowemu;
- c) wypowiedzenia umów najmu;
- d) postępowaniu sądowym o zapłatę;
- e) postępowaniu egzekucyjnym o zapłatę;
- f) postępowaniu sądowym o eksmisję;
- g) postępowaniu egzekucyjnym o eksmisję

§ 19. W związku z możliwością przeprowadzania eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą na bieżąco realizowane.

§ 20. Gmina podejmie działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- a) rozkładanie zaległości na raty;
- b) zamianę zajmowanego lokalu na inny o niższych kosztach.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 21. Zasoby mieszkaniowe Gminy zarządzane są przez Burmistrza.

§ 22. Przewiduje się dwie możliwości zarządzania:

- 1) gmina będzie powierzała zarządzanie nad lokalami położonymi w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych podmiotowi posiadającemu stosowne uprawnienia;
- 2) zarządzanie we wspólnotach może być prowadzone w następujących formach: - wspólnota będzie sama prowadziła zarząd,
 - wspólnota powierzy zarząd wybranemu zarządcy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 23. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2031 odbywać się będzie z wpływów czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz z środków własnych gminy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

§ 24. Przewiduje się, możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej środkami pochodzącymi z:

- 1) dotacje z budżetu państwa;
- 2) programów wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 3) Funduszy Europejskich pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
- 4) pożyczki i kredyty.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i zarządu

§ 25. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznaczane będą na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób.

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Koszty zarządu	30%	30%	30%	31%	31%	31%
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	25%	25%	25%	24%	24%	24%
3.	Koszty remontu (fundusz remontowy), modernizacji, inwestycje	45%	45%	45%	45%	45%	45%

2. Dotacja której wysokość na dany rok wynika z planów budżetowych gminy, w całości przeznaczona będzie na pokrycie kosztów remontów (fundusz remontowy).

3. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym gminy w ramach posiadanych środków.

Rozdział 8.

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

§ 26. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujące zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) Przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym,
- 2) Planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, analizować sytuację w zakresie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 27. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy Gminy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego, wielorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne ;
- 2) rozwój budownictwa społecznego oraz budownictwa komunalnego.

§ 28. 1. Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się obszary z przeznaczeniem na:

- 1) indywidualną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę wielorodzinną;
- 3) udział Gminy w budownictwie prowadzonym w formie Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Sp. z o.o.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Programy opracowywane są na co najmniej 5 lat, gdyż taki okres wydaje się być najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

W programie oprócz zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem, określa się analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, w podziale na kolejne lata obowiązywania uchwały. Przygotowanie projektu uchwały pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego w latach 2026-2031.