

Projekt

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W BARCINIE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barcin na lata 2025-2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.)<sup>1)</sup> 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 ( t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725 )

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barcin na lata 2025-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

---

<sup>1)</sup> 1) zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz.1572.

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Barcinie

z dnia.....2024 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BARCIN NA LATA 2025 - 2030**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barcin na lata 2025 – 2030 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Działania dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym mają na celu:

- 1) utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym;
- 2) zaspakajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Barcin, zwaną dalej „gminą”.

### **Rozdział 2.**

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

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Barcin tworzą lokale stanowiące własność gminy położone w budynkach gminnych, lokale gminne położone w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz lokale położone w budynku pozostającym w posiadaniu samoistnym gminy.

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy, który na dzień 1 grudnia 2024 r. obejmuje 144 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 6.047,40 m<sup>2</sup>.

§ 5. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2030 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela Nr 1. Mieszkania w budynkach stanowiących w 100% własność gminy.

L.p.	Adres budynku	Stan na 01.12.2024 r.		Ilość lokali mieszkaniowego zasobu gminy przewidywana w poszczególnych latach					
		Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Barcin, ul. Dworcowa 1	6	267,66	6	6	6	6	6	6
2.	Barcin, ul. Kościelna 5	4	173,91	4	4	4	4	4	4
3.	Barcin, ul. Krotoszyńska 4	1	30,72	1	1	1	1	1	1
4.	Barcin, ul. Żnińska 6	5	234,10	3	2	2	2	2	2
5.	Barcin, ul. Żnińska 21	11	392,04	11	11	9	7	4	4
6.	Barcin, ul. 4 Stycznia 1	9	461,64	9	9	9	9	9	9
7.	Barcin, ul. 4 Stycznia 24	4	188,77	4	4	4	4	4	4
8.	Barcin, ul. Wyzwolenia 9	6	195,97	5	1	1	1	1	1
9.	Barcin, ul. Polna 1	1	48,90	1	1	1	1	1	1
10.	Barcin, ul. Dworcowa 9	38	1.467,36	38	38	38	38	38	38
11.	Piechcin, ul. 11 Listopada 5	2	101,19	2	2	2	2	2	2
12.	Piechcin, 11 Listopada 7	1	32,83	1	1	1	1	1	1
13.	Piechcin, ul. Fabryczna 5	11	316,62	11	11	11	11	11	11
14.	Piechcin, ul. Fabryczna 8	3	159,90	3	3	3	3	3	3
15.	Piechcin, ul. Radłowska 6	1	57,19	1	1	1	1	1	1
16.	Piechcin, ul. Zaleska 6	3	128,42	3	3	3	3	3	3
17.	Mamlicz 72	3	155,14	3	3	3	3	3	3
18.	Mamlicz 72A	3	171,26	3	3	3	3	3	3
19.	Mamlicz 150A	4	134,27	4	4	4	4	4	1

20.	Wolice 31	2	118,61	2	2	2	2	2	2
21.	Złotowo 6	4	165,91	4	4	4	4	4	4

Tabela Nr 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

L.p.	Adres budynku	Stan na 01.12.2024 r.		Ilość lokali mieszkaniowego zasobu gminy we wspólnotach mieszkaniowych przewidywana w poszczególnych latach					
		Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Barcin, ul. Wyzwolenia 17-19	4	187,63	3	2	0	0	0	0
2.	Barcin, ul. Św. Wojciecha 4	4	185,26	3	3	2	1	1	0
3.	Barcin, ul. Mogileńska 1	1	27,70	1	1	1	1	1	1
4.	Piechcin, ul. Słoneczna 9	1	91,05	1	1	1	0	0	0
5.	Piechcin, ul. Gazowa 2	1	100,20	1	1	1	1	1	1
6.	Julianowo 2	1	29,55	1	1	1	1	1	0
7.	Mamlicz 77	2	120,82	2	2	0	0	0	0
8.	Wolice 19	1	38,03	1	1	1	1	1	0

Tabela Nr 3. Mieszkania w budynku pozostającym w posiadaniu samoistnym gminy.

L.p.	Adres budynku	Stan na 01.12.2024 r.		Ilość lokali mieszkaniowego zasobu gminy we wspólnotach mieszkaniowych przewidywana w poszczególnych latach					
		Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Barcin, ul. 4 Stycznia 23	7	264,75	7	7	7	7	7	7

§ 6. Wyposażenie mieszkaniowego zasobu gminy w instalacje przedstawiają niżej wymienione tabele:

Tabela nr 1. Wyposażenie budynków gminnych w instalacje.

L.p.	Miejscowość	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Bezodpływowy zbiornik ścieków	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	Instalacja elektryczna
1.	Barcin, ul. Dworcowa 1	+	+	-	+	-	+
2.	Barcin, ul. Kościelna 5	+	+	-	+	-	+
3.	Barcin, ul. Krotoszyńska 4	+	+	-	-	-	+
4.	Barcin, ul. Żnińska 6	+	+	-	+	-	+
5.	Barcin, ul. Żnińska 21	+	+	-	+	-	+
6.	Barcin, ul. 4 Stycznia 1	+	+	-	+	-	+
7.	Barcin, ul. 4 Stycznia 24	+	+	-	+	-	+
8.	Barcin, ul. Wyzwolenia 9	+	+	-	+	-	+
9.	Barcin, ul. Polna 1	+	+	-	+	+	+
10.	Barcin, ul. Dworcowa 9	+	+	-	+	+	+
11.	Piechcin, ul. 11 Listopada 5	+	+	-	+	+	+
12.	Piechcin, 11 Listopada 7	+	+	-	+	+	+
13.	Piechcin, ul. Fabryczna 5	+	+	-	-	-	+
14.	Piechcin, ul. Fabryczna 8	+	+	-	-	-	+
15.	Piechcin, ul. Radłowska 6	+	+	-	-	-	+
16.	Piechcin, ul. Zaleska 6	+	+	-	-	-	+
17.	Mamlicz 72	+	-	+	+	-	+
18.	Mamlicz 72A	+	-	+	+	-	+
19.	Mamlicz 150A	+	-	+	-	-	+
20.	Wolice 31	+	+	-	-	-	+
21.	Złotowo 6	+	-	+	-	-	+

Objaśnienia: „+” – istnieje instalacja, „-” – brak instalacji.

Tabela Nr 2. Wyposażenie budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w instalacje.

L.p.	Miejscowość	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Bezodpływowy zbiornik ścieków	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	Instalacja elektryczna
1.	Barcin, ul. Wyzwolenia 17-19	+	+	-	+	-	+
2.	Barcin, ul. Św. Wojciecha 4	+	+	-	+	-	+
3.	Barcin, ul. Mogileńska 1	+	+	-	+	+	+
4.	Piechcin, ul. Słoneczna 9	+	+	-	-	-	+
5.	Piechcin, ul. Gazowa 2	+	+	-	+	+	+
6.	Julianowo 2	+	-	+	-	-	+
7.	Wolice 19	+	+	-	-	-	+
8.	Mamlicz 77	+	-	+	-	-	+

Objaśnienia: „+” – istnieje instalacja, „-”, – brak instalacji.

Tabela Nr 2. Wyposażenie budynku pozostającego w posiadaniu samoistnym gminy w instalacje.

L.p.	Miejscowość	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Bezodpływowy zbiornik ścieków	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	Instalacja elektryczna
1.	Barcin, ul. 4 Stycznia 23	+	+	-	+	-	+

Objaśnienia: „+” – istnieje instalacja, „-”, – brak instalacji.

### § 7. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Budynki, w których znajdują się lokale będące własnością gminy, charakteryzują się różnym okresem użytkowania. Najstarsze obiekty, które są zlokalizowane w starszej części miasta Barcina, a także budynki znajdujące się na terenach wiejskich, gdzie głównie szkoły zostały adaptowane na budynki mieszkalne, pochodzą z przełomu XIX i XX wieku. W zasobie znajdują się także budynki pochodzące z okresu międzywojennego, przede wszystkim na terenie miasta Barcina, oraz budynki z lat 60 i 70 XX wieku, a także obiekty oddane do użytku w XXI wieku, jak blok wielorodzinny przy ulicy Dworcowej 9 w Barcinie z 2008 roku, oraz budynki adaptowane na budynki mieszkalne z obiektów o innym przeznaczeniu, które zostały poddane generalnemu remontowi ( ul. Fabryczna 5 i ul. Fabryczna 8 w Piechcinie, Mamlicz 150A ). Stan budynków gminnych kształtuje się od stanu średniego po stan dobry. W stanie złym znajduje się obecnie niezamieszkały budynek wspólnoty mieszkaniowej z większościowym udziałem Gminy – Mamlicz 77. Poszczególne obiekty są na bieżąco konserwowane i remontowane, co ważne – stan substancji mieszkaniowej nie ulega pogorszeniu, a stan techniczny i standard wielu obiektów uległ znaczącej poprawie.

§ 8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 1. Prognozowany stan techniczny budynków gminnych w latach 2025-2030.

L.p.	Budynek	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Barcin, ul. Dworcowa 1	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2.	Barcin, ul. Kościelna 5	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
3.	Barcin, ul. Krotoszyńska 4	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
4.	Barcin, ul. Żnińska 6	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5.	Barcin, ul. Żnińska 21	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
6.	Barcin, ul. 4 Stycznia 1	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
7.	Barcin, ul. 4 Stycznia 24	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
8.	Barcin, ul. Wyzwolenia 9	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
9.	Barcin, ul. Polna 1	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
10.	Barcin, ul. Dworcowa 9	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
11.	Piechcin, ul. 11 Listopada 5	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
12.	Piechcin, ul. 11 Listopada 7	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
13.	Piechcin, ul. Fabryczna 5	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
14.	Piechcin, ul. Fabryczna 8	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
15.	Piechcin, ul. Radłowska 6	Średni	Średni	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
16.	Piechcin, ul. Zaleska 6	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
17.	Mamlicz 72	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
18.	Mamlicz 72A	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
19.	Mamlicz 150A	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
20.	Wolice 31	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
21.	Złotowo 6	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

Prognoza powstała przy założeniu utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem planowych remontów.

Tabela Nr 2 . Prognozowany stan techniczny budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych

z udziałem gminy w latach 2025-2030.

L.p.	Budynek	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Barcin, ul. Wyzwolenia 17-19	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
2.	Barcin, ul. Św. Wojciecha 4	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
3.	Barcin, ul. Mogileńska 1	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
4.	Piechcin, ul. Słoneczna 9	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5.	Piechcin, ul. Gazowa 2	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
6.	Julianowo 2	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
7.	Wolice 19	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
8.	Mamlicz 77	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły

Prognoza powstała przy założeniu utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem planowych remontów.

Tabela Nr 3. Prognozowany stan techniczny budynku pozostający w posiadaniu samoistnym gminy w latach 2025-2030.

L.p.	Budynek	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Barcin, ul. 4 Stycznia 23	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

Prognoza powstała przy założeniu utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem planowych remontów.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 9. Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji.**

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali będących własnością gminy wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania obiektów w stanie nie pogorszonym;
- 2) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi przebywających w budynkach i ich mienia w okresie użytkowania;
- 3) ochronę zdrowia i życia ludzi w budynkach;
- 4) poprawy wymaganego stanu estetycznego budynków;
- 5) zapewnienia lepszego komfortu użytkownikom;
- 6) dostosowania obiektów do obowiązujących norm ochrony środowiska ( zmiana źródeł ogrzewania na ekologiczne ).

Przy szacowaniu potrzeb remontowych brane pod uwagę są okresowe protokoły przeglądów obiektów: konstrukcji budowlanych, przewodów kominowych i wentylacyjnych, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych. W pierwszej kolejności usuwane są usterki wykazane w wyżej wymienionych protokołach. W zakresie przeprowadzania remontów budynków przewidziana jest naprawa pokrycia dachowego zawierającego papę, wzmocnienie konstrukcji budynku i remont elewacji budynku przy ul. 4 Stycznia 1 w Barcinie oraz remont elewacji budynku przy ul. Wyzwolenia 9 w Barcinie. W okresie objętym niniejszym programem za priorytetową należy uznać realizację obowiązku prawnego wynikającego z uchwały Nr VIII/136/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw ( Dz.U. Woj. Kuj.- Pom. z 2019 r., poz. 3743 ). Przewiduje się wymianę kotłów pozaklasowych na kotły spełniające wymagania uchwały, likwidację pieców kaflowych i zastąpienie ich źródłem ciepła

zasilanym gazem ziemnym. Ponadto przewiduje się prowadzenie prac związanych z wykonywaniem remontów bieżących w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych.

§ 10. Plan remontów budynków gminnych, plan remontów budynku pozostającego w posiadaniu samoistnym gminy, plan remontów lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz plan modernizacji w latach 2025-2030 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela Nr 1. Plan remontów budynków gminnych w latach 2025-2030.

L. p.	Miejscowość, budynek	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Barcin, ul. Dworcowa 1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
2.	Barcin, ul. Kościelna 5	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
3.	Barcin, ul. Krotoszyńska 4	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
4.	Barcin, ul. Żnińska 6	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
5.	Barcin, ul. Żnińska 21	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
6.	Barcin, ul. 4 Stycznia 1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
7.	Barcin, ul. 4 Stycznia 24	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
8.	Barcin, ul. Wyzwolenia 9	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remont elewacji. Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych







		na podstawie przeglądów okresowych	na podstawie przeglądów okresowych	na podstawie przeglądów okresowych	na podstawie przeglądów okresowych	na podstawie przeglądów okresowych	potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
--	--	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	--

Tabela Nr 3. Plan remontów budynku pozostającego w posiadaniu samoistnym gminy w latach 2025-2030

L.p.	Budynek	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Barcin, ul. 4 Stycznia 23	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych

Tabela nr 4. Plan modernizacji w latach 2025-2030.

Adres budynku	zakres robót	Termin wykonania
ul. Żnińska 21, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2025 rok
ul. Żnińska 6, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2025 rok
ul. Fabryczna 5, 88-192 Piechcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2026 rok
ul. Fabryczna 8, 88-192 Piechcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe ( 3 mieszkania)	2026 rok
ul. Św. Wojciecha 4, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe (4 mieszkania we wspólnocie 8-lokalowej)	2027 rok
ul. Wyzwolenia 19, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe (4 mieszkania we wspólnocie 6-lokalowej)	2027 rok
ul. Zaleska 6, 88-192 Piechcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe ( 3 mieszkania)	2027 rok
ul. 4 Stycznia 23, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2028 rok
ul. Dworcowa 1, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2028 rok
ul. 4 Stycznia 1, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe- ( część mieszkań)	2028 rok
ul. Krotoszyńska 4, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2029 rok
Złotowo 6, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2029 rok
ul. Słoneczna 9, 88-192 Piechcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe ( 1 mieszkanie we wspólnocie 2-lokalowej))	2029 rok
Mamlicz 150A, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2030 rok
Julianowo 2, 88-190 Barcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe ( 1 mieszkanie we wspólnocie 3-lokalowej))	2030 rok
ul. Radłowska 6, 88-192 Piechcin	zmiana systemu ogrzewania z węglowego na gazowe	2030 rok

#### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy będzie uzależniona od stopnia zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców. Sprzedaż realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr VI/66/2019 Rady Miejskiej w Barcinie z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Barcin.

§ 12. Kontynuowana będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których rozpoczęto ustanawianie odrębnej własności i sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

§ 13. W przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę sprzedaż lokalu odbywać się będzie w drodze przetargu.

§ 14. Prognozowaną sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela.

Planowana sprzedaż lokali	Rok					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	5	6	7	4	3	6

## **Rozdział 5.**

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

§ 15. Mieszkaniowy zasób gminy powinien utrzymywać się z wpływów czynszowych za jego wynajem, co oznacza, że opłaty czynszowe powinny wystarczać na pokrycie kosztów administrowania, remontów i napraw w zakresie obciążających gminę Barcin, jako wynajmującego. Jednakże w praktyce okazuje się to niemożliwe do zrealizowania, głównie ze względu na fakt, że mieszkaniowy zasób gminy w większości jest przeznaczony, m.in. na najem socjalny lokalu oraz na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin o najniższych dochodach i dla rodzin, które otrzymały prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku o eksmisję. Urealnienie czynszów musi następować stopniowo i każdorazowo powinno być monitorowane pod kątem zarówno potrzeb w tym zakresie, jak również możliwości ekonomicznych najemców. Jednak polityka czynszowa w latach 2025 – 2030 prowadzona przez gminę powinna zmierzać do takiego kształtu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływ z czynszów stopniowo powinien pokrywać nie tylko koszty utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na prace remontowe.

§ 16. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali gminnych oraz pomieszczeń tymczasowych Burmistrz Barcina ustala w drodze zarządzenia.

§ 17. Stawka czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za najem socjalny lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminny.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją zajmowanego lokalu bądź tymczasowego pomieszczenia.

§ 18. 1. Przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali uwzględnia się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy o niżej wymienione wskaźniki procentowe:

2. Do czynników podwyższających wartość użytkową lokali należą:

1) wyposażenie lokalu z uwzględnieniem urządzeń technicznych i instalacji:

- a) lokal wyposażony w wc lub łazienkę: + 5 %;
- b) lokal wyposażony w instalację gazową: + 5 %;
- c) lokal wyposażony w instalację c.o.: + 5 %.

3. Do czynników obniżających wartość użytkową lokali powodujące należą:

1) wyposażenie lokalu z uwzględnieniem urządzeń technicznych i instalacji:

- a) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego: - 5 %;
- b) lokal bez wc lub łazienki: - 5 %;
- c) lokal nie wyposażony w instalację gazową: - 5 %;
- d) lokal nie wyposażony w instalację wodociągową: - 5 %;
- e) lokal nie wyposażony w instalację kanalizacyjną: - 5 %;
- f) lokal posiadający wspólną łazienkę lub wc z innym lokatorem: -5%.

2) położenie lokalu w budynku:

- a) lokal mieszczący się na poddaszu: - 5 %;

3) lokal jednoizbowy: - 5 %;

4) położenie budynku:

- a) budynek położony na terenie wiejskim: - 10 %.

5) stan techniczny budynku:

a) dostateczny: - 5%

4. Przez użyte określenia należy rozumieć:

- 1) przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie (c.o.) należy rozumieć lokal wyposażony w instalację etażowego ogrzewania, jak również ogrzewany energią cieplną dostarczoną z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia, kotłownia lokalna);
- 2) przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia (wannę, brodzi lub kabinę prysznicową);
- 3) przez wc należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacje wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką, wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w obrębie budynku;
- 4) przez instalację wodociągową i kanalizacyjną należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz punkt odpływu wewnątrz lokalu.

§ 19. Na obniżenie wartości użytkowej lokalu może mieć wpływ kilka czynników jednocześnie pod warunkiem, że maksymalna wartość czynników obniżających nie przekroczy 20 %.

#### **Rozdział 6.**

##### **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.**

§ 20. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się w oparciu o protokół uzgodnień pomiędzy Gminą a P.P.U. „Wodbar” Sp. z o.o. w Barcinie z siedzibą przy ul. Dworcowej 12 w Barcinie na zadania w zakresie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barcin w danym roku kalendarzowym.

Czynności zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane są na podstawie protokołu uzgodnień odpłatnie za wynagrodzeniem o charakterze ryczałtowym. Stawki wynagrodzenia zarządcy ustalane są po złożeniu przez zarządcę propozycji w tym przedmiocie.

§ 21. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział 7.**

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

Gospodarka mieszkaniowa w latach 2025 -2030 będzie sfinansowana z dochodów własnych gminy.

#### **Rozdział 8.**

##### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

§ 22. 1. Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobów w poszczególnych latach uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od:

- 1) zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy z racji sprzedaży lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy jak i w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe;
- 2) kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, na które składają się wydatki na bieżącą konserwację, przeglądy techniczne, ubezpieczenia budynków, koszty wynagrodzenia zarządcy, koszty remontów i modernizacji;
- 3) rosnących kosztów materiałów budowlanych, paliw, wzrostu wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych oraz płacy minimalnej.

2. Realizacja określonych zadań inwestycyjnych w poszczególnych latach uzależniona będzie od posiadanych na ten cel środków finansowych i zapisów w uchwale budżetowej.

§ 23. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rok	Koszty			
		Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Koszty inwestycyjne
1.	2025	658.000,00 zł	134.000,00 zł	167.700,00 zł	670.000,00 zł
2.	2026	694.000,00 zł	136.037,00 zł	177.648,00 zł	450.000,00 zł
3.	2027	728.000,00 zł	142.839,00 zł	187.230,00 zł	480.000,00 zł
4.	2028	764.000,00 zł	150.000,00 zł	196.972,00 zł	480.000,00 zł
5.	2029	802.500,00 zł	157.500,00 zł	206.521,00 zł	470.000,00 zł
6.	2030	842.600,00 zł	165.300,00 zł	216.947,00 zł	240.000,00 zł

#### **Rozdział 9.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności: niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami i lokalami oraz planowaną sprzedaż lokali.**

§ 24. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący mieszkaniowy zasób, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób;
- 3) dokonywanie podziału lokali większych na samodzielne mniejsze, jeżeli zezwalają na to warunki techniczne;
- 4) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze;
- 5) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podjęcia osobom uprawnionym;
- 6) odzyskanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców nie posiadających tytułu prawnego do lokalu;
- 7) windykacja należności od najemców;
- 8) prowadzenie działań mających na celu przeciwdziałanie powstaniu zaległości czynszowych takich, jak:
  - a) spłata należności przez rozłożenie zadłużenia na raty;
  - b) spłata należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w formie ich odpracowania na rzecz Gminy Barcin na podstawie Programu ułatwiania spłaty zadłużenia za lokale gminne, osobom będącej w trudnej sytuacji materialnej i życiowej.

§ 25. Planowana sprzedaż lokali oparta jest na rozeznaniu rynku i zainteresowaniu najemców.

## Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barcin na lata 2025-2030 wynika z 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 (tj. Dz.U.z 2023 r. poz. 725). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barcin ma na celu określenie kierunków działania gminy zmierzających do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym, poprawy stanu technicznego, dalszego uporządkowania zasad polityki czynszowej, zahamowania procesu degradacji budynków i lokali mieszkalnych oraz obniżenia kosztów eksploatacji i utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Barcin.

Sporządził i referuje na komisjach Rady Miejskiej: Mirosław Siuda - Gł. Spec. ds. gospodarki mieszkaniowej .....

Zatwierdził i referuje na sesji Rady Miejskiej: Eliza Graczyk - Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej i Ochrony Środowiska .....

Akceptuje: .....

Wnoszę o wprowadzenie niniejszego projektu uchwały do porządku obrad na najbliższą sesję Rady Miejskiej w Barcinie.