

**UCHWAŁA NR XVIII/136/21
RADY GMINY BONIEWO**

z dnia 19 lutego 2021 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boniewo na lata 2021-2025

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 2020 r., poz. 611; z 2021 r. poz. 11) oraz art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boniewo na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boniewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Ciesielski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boniewo na lata 2021-2025

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada obowiązek na Radę Gminy uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

§ 2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb, przede wszystkim planowanych remontów i modernizacji budynków.

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025

§ 4. Mieszkaniowy zasób tworzą budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Boniewo, a także będące w jej posiadaniu stanowiące własność Skarbu Państwa oraz lokal w budynku wspólnoty. Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach wielolokalowych i budynkach jednorodzinnych.

§ 5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Boniewo oraz prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego *przedstawia tabela Nr 1.*

§ 6. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Boniewo jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Mieszkaniowy zasób Gminy to budynki o zróżnicowanym standardzie, których wiek w większości przekracza 100 lat. Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a w wielu przypadkach wykonania w najbliższych latach szeregu prac remontowych. Część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków.

§ 7. Gmina Boniewo w latach 2021-2025 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 8. W latach 2021-2025 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

§ 9. Gmina nie dysponuje w chwili obecnej lokalami socjalnymi. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowало poprzez adaptację na cele mieszkaniowe pomieszczeń o innym przeznaczeniu, będących własnością Gminy.

Rozdział 2.

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

§ 10. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych *przedstawia tabela Nr 2.*

§ 11. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.

§ 12. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Boniewo jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przeszłości prac remontowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego nieruchomości budynkowych.

§ 13. Plan remontów i modernizacji budynków tworzony będzie w ramach corocznych planów finansowych, plan remontów obejmuje zadania rzeczowo-finansowe w zasobie własnym Gminy.

§ 14. Remonty części wspólnych w budynkach wielolokalowych będą realizowane na podstawie podjętych decyzji na posiedzeniach członków komisji mieszkaniowej, które odbywają się w miarę potrzeb w trakcie roku.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

§ 15. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określają obowiązujące przepisy, w tym uchwała Nr XI/45/07 Rady Gminy Boniewo z dnia 16 października 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody i określenia zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Boniewo.

§ 16. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych, prowadzona na wniosek dotychczasowych najemców, w poszczególnych latach będzie uzależniona od ich zainteresowania wykupem mieszkań, a w celu ułatwienia procesu sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty określone w uchwale wskazanej w § 15.

§ 17. Wolne lokale mieszkalne, w przypadku podjęcia decyzji o ich sprzedaży będą zbywane na zasadach określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 18. Podstawową zasadą polityki czynszowej jest założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. wpływy z czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów tych zasobów.

§ 19. Aby dążyć do równoważenia wydatków z dochodami z czynszów ustala się możliwość corocznego wzrostu stawki bazowej czynszu, z zastrzeżeniem, że wzrost stawki czynszu w danym roku kalendarzowym nie może przekroczyć średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 20. Stawka czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustalana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy Boniewo.

§ 21. Stawka czynszu, o której mowa w § 20 ulega podwyższeniu w przypadku wyposażenia lokalu w urządzenie kanalizacyjne o 10%.

§ 22. Stawka czynszu, o której mowa w § 20 ulega obniżeniu w przypadku braku ubikacji w lokalu o 10%.

§ 23. Nie przewiduje się możliwości dokonywania obniżek stawki czynszu na wniosek najemcy.

§ 24. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu oraz opłaty związane z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę wody, odbiór odpadów komunalnych, ścieków i opróżnianie zbiorników bezodpływowych / szamb/.

§ 25. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tytułu ulepszeń.

§ 26. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej oraz posiadającym zaległości w zapłacie czynszu Wójt Gminy może udzielić pomocy w formie zamiany lokalu na inny o niższym standardzie; spłaty zadłużenia poprzez odpracowanie polegające na wykonywaniu drobnych prac porządkowych, remontowych itp. lub ulgi określonej w uchwale NrXXXV/ 227/14 Rady Gminy Boniewo z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określania warunków dopuszczalności pomocy publicznej.

Rozdział 5.

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

§ 27. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Boniewo z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy zobowiązuje zarządcę do współpracy z powołaną Komisją Mieszkaniową.

§ 28. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian dotyczących zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 29. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Boniewo są :

- a/ wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- b/ wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- c/ środki z budżetu gminy,
- d/ zewnętrzne źródła finansowania.

§ 30. Nie przewiduje się zmian źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 7.

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

§ 31. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów *przedstawia tabela Nr 3.*

§ 32. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

Rozdział 8.

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

§ 33. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące priorytety :

- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych poprzez bieżące remonty,
- adopcję na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę,
- zwrot poniesionych kosztów w wysokości 50% dla najemcy za dokonanie wymiany stolarki okiennej w zajmowanych lokalach,
- istnieje możliwość przeprowadzenia remontu na własny koszt we własnym, zakresie w celu wyodrębnienia lokalu spełniającego warunki lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym w miejscowości Osiecz Mały Nr 34.

§ 34. Regulowanie stanu prawnego nieruchomości będących w zarządzie Gminy, a nie stanowiących jej własności w celu uzyskania możliwości sprawowania pełnego zarządu lub oddania ich właścicielowi.

Tabela Nr 1

Wykaz dotyczący wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych:

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa budynku</i>	<i>Położenie</i>	<i>Ilość lokali mieszkalnych</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	Budynek wielolokalowy po byłej szkole podstawowej	Osiecz Mały Nr 32	1	Stan średni
2.	Pałac (budynek wielolokalowy)	Boniewo ul. Parkowa 18	8	Stan średni
3.	Pałac (budynek wielolokalowy)	Kaniewo 20	13	Stan niezadawalający
4.	Pałac (budynek wielolokalowy)	Otmianowo 38	14	Stan średni
5.	Pałac (budynek wielolokalowy)	Mikołajki 7	6	Stan średni
6.	Pałac (budynek wielolokalowy)	Osieczb Wielki 34	15	Stan niezadawalający
7.	Oficyna(budynek wielolokalowy)	Osiecz Wielki 38	13	Budynek w złym stanie technicznym, zaleca się przede wszystkim remont dachu oraz kominów.
8.	Budynek jednorodzinny	Sułkówek 20	3	Stan średni
9.	Zabudowana nieruchomość	Osiecz Mały 30	1	Stan średni
10.	Budynek wielolokalowy (po dawnej RSP)	Osiecz Mały 34	6	Budynek częściowo w stanie surowym, otwartym, przewody kominowe są w złym stanie technicznym, zaleca się ich rozbiórkę, a następnie odbudowę.
11.	Budynek po dawnej RSP (po dawnej RSP)	Osiecz Mały 33	5	Stan średni
12.	Budynki jednorodzinne	Wólka Paruszewska	2	Stan niezadawalający
13.	Dom Ludowy	Otmianowo 9C	1	Stan średni

Tabela Nr 2

Prognoza planu remontów i modernizacji budynków w kolejnych latach:

<i>Rok</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Zakres planowanych robót</i>
2021	Osiecz Wielki 38 Osiecz Mały 34	Demontaż płyt azbestowych, montaż nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, a także przemurowanie kominów.
2022	Kaniewo 20	Remont dachu oraz kominów.
2023	Boniewo ul. Parkowa 18 Otmianowo 38	Remont dachu. Remont kominów.
2024	Otmianowo 38 Mikołajki 7	Remont dachów oraz kominów.

2025	Pozostałe budynki	Wymiana stolarki okiennej, malowanie korytarzy, klatek schodowych.
-------------	-------------------	--

Tabela Nr 3

Wysokość wydatków w kolejnych latach :

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżące eksploatacji	10.000,-	10.000,-	10.000,-	10.000,-	15.000,-
Koszty remontów oraz koszty modernizacji	30.000,-	30.000,-	30.000,-	30.000,-	35.000,-
Koszty inwestycyjne	300.000,-	150.000,-	150.000,-	150.000,-	-
Łącznie	340.000,-	190.000,-	190.000,-	190.000,-	50.000,-