



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 30 listopada 2018 r.

Poz. 6029

### **UCHWAŁA Nr IX/87/2018 RADY GMINY OSIELSKO**

z dnia 6 listopada 2018 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osielsko w latach 2019-2025**

Na podstawie rt. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234) Rada Gminy Osielsko uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osielsko na lata 2019-2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osielsko.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Benedykt Leszczyński

Załącznik do uchwały Nr IX/87/2018  
Rady Gminy Osielsko  
z dnia 6 listopada 2018 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osielsko w latach 2019-2025**

### **Rozdział 1. Mieszkaniowy zasób gminy**

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Osielsko stanowią:

- 1) lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Gminy;
  - 2) lokale w budynku Skarbu Państwa - PKP, którym Gmina Osielsko zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;
  - 3) lokale komunalne, których Gmina Osielsko jest właścicielem w budynku wspólnoty mieszkaniowej Osiedlowa 3 w Bożenkowie.
2. W programie uwzględnione zostało także pomieszczenie tymczasowe.

§ 2.1. Łącznie Gmina Osielsko gospodaruje 68 lokalami, w 14 budynkach o łącznej powierzchni 2 975 m<sup>2</sup>, w których znajduje się:

- 1) 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 203,79 m<sup>2</sup>;
  - 2) 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 460,15 m<sup>2</sup>;
  - 3) 7 lokali nowo powstałych o łącznej powierzchni 234,30 m<sup>2</sup>;
  - 4) 1 lokal mieszkalny będący pustostanem o powierzchni 44,96 m<sup>2</sup>;
  - 5) 1 pomieszczenie tymczasowe o powierzchni 31,8 m<sup>2</sup>.
2. Mieszkaniowy zasób gminy kształtuje się następująco:
- 1) 12 budynków stanowiących własność Gminy Osielsko, w których znajduje się:
    - a) 41 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1923,64 m<sup>2</sup>,
    - b) 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 256,80 m<sup>2</sup>,
    - c) 7 nowych lokali mieszkalnych nie zasiedlonych o powierzchni 234,30 m<sup>2</sup>,
    - d) 1 pomieszczenie tymczasowe nie spełniające warunków dla lokalu mieszkaniowego, położone przy ul. Szosa Gdańska 21A, o powierzchni 31,8 m<sup>2</sup>. Pomieszczenie to przeznaczony jest do ulokowania w trybie natychmiastowym osób w potrzebie np. pogorzalców, obecnie jest zasiedlone;
  - 2) lokale w budynku Skarbu Państwa - PKP, którym Gmina Osielsko zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, tj. 1 budynek przy ul. Sygnałowej 3 w Maksymilianowie, w którym znajdują się 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 86,67 m<sup>2</sup>;
  - 3) lokale mieszkalne, w budynku wspólnoty mieszkaniowej zarządzany przez innego zarządcę tj. ul. Osiedlowa 3 w Bożenkowie - 1 budynek o łącznej powierzchni 441,79 m<sup>2</sup>, w którym znajduje się 9 lokali mieszkalnych:
    - a) 5 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 238,44 m<sup>2</sup>,
    - b) 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni 203,35 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 2**

#### **Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i lokale komunalne**

§ 3.1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

- 1) budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy Osielsko wykazują zróżnicowane zużycie techniczne;
- 2) największe zużycie dotyczy budynków wybudowanych przed 1950 r. ze względu na okres eksploatacji;
- 3) ściany zewnętrzne posiadają pęknięcia i zarysowania - dotyczy w szczególności budynku Centralna 7 Osielsko;
- 4) stropy i więźby dachowe wykazują ugięcia świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych są częściowo zniszczone lub uszkodzone - dotyczy w szczególności budynków: Bydgoska 35 Niemcz, Bydgoska 31 Żołędowo;
- 5) dachy papowe i dachówkowe wymagają remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich, dotyczy w szczególności budynku Zatokowa 9 Osielsko;
- 6) tynki wewnętrzne są częściowo zawilgocone - dotyczy w szczególności budynków: Wierzbowa 6 Żołędowo, Bydgoska 35 Niemcz;
- 7) piece kaflowe mogą wymagać remontu lub wymiany - w miarę potrzeb określonych przez kominiarza;

- 8) stolarka okienna wymaga wymiany - dotyczy w szczególności budynków: Szkolna 1 Maksymilianowo piwnica, Bydgoska 31 Żołędowo piwnica;
- 9) stolarka drzwiowa jest do wymiany - dotyczy w szczególności budynku: Bydgoska 31 Żołędowo;
- 10) elewacje wymagają remontów ze względu na skorodowane opierzenia i nieszczelne pokrycia dachów, przez które woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku - dotyczy w szczególności budynków: Wierzbowa 6 Żołędowo, Bydgoska 35 Niemcz;
- 11) instalacje elektryczne wewnętrzne w części budynków nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji, wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, nie odpowiadające parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji i mogące powodować przeciążenia dotyczy w szczególności budynków: Bydgoska 31 Żołędowo;
- 12) instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, co ma istotny wpływ na ich awaryjność - dotyczy w szczególności budynku: Bydgoska 35 Niemcz.

2. Lokale socjalne usytuowane są w Bożenkowie ul. Osiedlowa 1 - jest to budynek względnie nowy, eksploatowany zaledwie od 2010 r. - zarówno budynek jak i poszczególne lokale są w bardzo dobrym stanie technicznym. W 2018 r. dobudowane zostało piętro budynku z kolejnymi lokalami socjalnymi zasiedlonymi dopiero z początkiem roku 2019. Pozostałe 5 lokali socjalnych znajduje się w budynku należącym do Wspólnoty mieszkaniowej Osiedlowa 3 w Bożenkowie. Lokale te również są eksploatowane zaledwie od 2013 r. i są w dobrym stanie technicznym.

3. W zasobach gminy znajduje się 50 % budynków starszych niż 68 lat. Wiek budynków komunalnych, przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Budynki wybudowane w latach	Liczba budynków	Lokalizacja
do roku 1900	3	Bydgoska 35 Niemcz, Centralna 7 Osielsko, Bydgoska 31 Żołędowo
1901-1950	3	Szosa Gdańska 21A Osielsko, Bydgoska 26 Żołędowo, Harcerska 2 Bożenkowo
1951-2000	4	Szkolna 1 Maksymilianowo, Szkolna 5 Maksymilianowo, Centralna 6 Osielsko
2001-2003	1	Zatokowa 9 Osielsko,
2004-2018	1	Osiedlowa 1 Bożenkowo.
Razem	12	

3. Budynki posiadają następujące wyposażenie techniczne:

- 1) instalacja elektryczna - 12 budynków - 100% zasobu;
- 2) instalacja wodociągowa - 12 budynków – 100% zasobu;
- 3) instalacja kanalizacyjna – 12 budynków 100% zasobu;
- 4) instalacja gazowa - 7 budynków – 58% zasobu;
- 5) instalacja centralnego ogrzewania - 8 budynków – 67% zasobu.

4. Ocena stanu technicznego została określona poprzez analizę zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego przyjmując następujące kryteria w grupach określonych dwustopniową oceną techniczną:

- 1) dobra (D) – oznacza, że budynki te w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być modernizowane w celu podwyższenia ich standardu;
- 2) niedobra (N) - oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów lub modernizacji.

Tabela nr 2

ocena	ilość	adres
D	6	Maksymilianowo, ul. Szkolna 1 Maksymilianowo, ul. Szkolna 5 Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1 Osielsko, ul. Centralna 6 Żołędowo, ul. Bydgoska 26 Bożenkowo, ul. Harcerska 2

N	6	Niemcz, ul. Bydgoska 35 Osielsko, ul. Centralna 7 Osielsko, ul. Zatokowa 9 Osielsko, Szosa Gdańska 21 A Żołędowo, ul. Bydgoska 31 Żołędowo, ul. Wierzbowa 6
---	---	--

5. Budynek należący do wspólnoty mieszkaniowej, wybudowany około 1965 r., nie wymaga remontów i modernizacji niemniej jednak Gmina Osielsko zobowiązana jest do partycypowania w kosztach remontów zgodnie z wysokością posiadanych udziałów w budynku przy ul. Osiedlowej 3 w Bożenkowie do wysokości 65,42% udziałów w nieruchomości - 9 lokali mieszkalnych.

6. Gmina posiada 5 budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, które nie mogą mieć zmienionego wyglądu elewacji zewnętrznej, są to budynki pod adresem:

- 1) ul. Harcerska 2 w Bożenkowie;
- 2) ul. Bydgoska 35 w Niemczu;
- 3) ul. Bydgoska 26 w Żołędowie;
- 4) ul. Bydgoska 31 w Żołędowie;
- 5) ul. Centralna 7 w Osielsku.

§ 4.1. Uregulowania wymaga stan prawny nieruchomości przy ul. Sygnałowej 3 w Maksymilianowie, której właścicielem jest Skarb Państwa - PKP. W budynku tym Gmina zarządza dwoma lokalami w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Budynek ten częściowo jest w złym stanie technicznym. Brak uregulowania stanu prawnego uniemożliwia prowadzenie prac remontowych.

2. Aktualne zapotrzebowanie Gminy na lokale, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe, przedstawiono poniżej:

Tabela nr 3

Lp.	Zapotrzebowanie na lokale	Lokale socjalne	Lokale pozostałe
1	Realizacje wyroków eksmisyjnych	8	-
2	Realizacje wniosków oczekujących	10	15
Suma:		18	15

### Rozdział 3

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

§ 5.1. Budynki, które należą do Gminy i budynek wspólnoty mieszkaniowej oraz wszystkie lokale, których właścicielem jest Gmina, poddawane są bieżącym remontom i modernizacji w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznej sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).

2. Potrzeby remontowe i modernizacje, na okres najbliższych 7 lat przedstawiają się następująco:

Tabela nr 4

Lp	Położenie budynku	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Osielsko ul. Centralna 6					Remont klatki schodowej		
2.	Osielsko ul. Centralna 7		Docieplenie ściany szczytowej					
3.	Osielsko ul. Zatokowa 9	Przemurowanie kominów, wymiana obróbek blacharskich						
4.	Żołędowo ul. Wierzbowa 6	Obróbki nadrymnowe, remont dachu	Konserwacja daszku nad wejściem	Konserwacja drzwi zewnętrznych				
5.	Żołędowo ul. Bydgoska 26	Likwidacja budynku gospodarczego			Remont klatki schodowej			
6.	Żołędowo ul. Bydgoska 31	Wymiana drzwi wejściowych do 4 lokali szczytowych wraz	Wymiana inst. elektrycznej w lokalach mieszkalnych	Remont dwóch klatek schodowych		Dokumentacja dot. instalacji centralnego ogrzewania	Instalacja centralnego ogrzewania	

		z montażem zadaszeń x 6						
7.	Niemcz ul. Bydgoska 35	Remont pasa nadrynnowego			Remont klatki schodowej wraz z wejściem do piwnicy			Remont więźby dachowej i podłogi strychu oraz izolacja stropu budynku
8.	Maksymilianowo ul. Szkolna 5	Likwidacja budynku gospodarczego		Wykonanie bezpośredniego ciągu pieszego od ulicy do budynku łącznie z furtką				
9.	Maksymilianowo ul. Szkolna 1	Wymiana okien w piwnicy			Remont klatki schodowej			
10.	Bożenkowo ul. Harcerska 2					Dokumentacja dot. instalacji centralnego ogrzewania		Instalacja centralnego ogrzewania
11.	Bożenkowo ul. Osiedlowa 1					Remont klatki schodowej		
12.	Osielsko, ul. Szosa Gdańska 21a				Docieplenie stropu Docieplenie elewacji			
13.	Roboty naprawcze w/g protokołu przeglądów bieżących	w/g potrzeb	w/g potrzeb	w/g potrzeb	w/g potrzeb	w/g potrzeb	w/g potrzeb	w/g potrzeb

3. W wydatkach remontowych uwzględnia się środki, które Gmina wpłaca na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Osiedlowej 3 do wysokości posiadanych udziałów. Prognozując wysokość wpłat na fundusz remontowy, można założyć, że wpłaty w każdym roku będą wzrastały o ok. 3 %. Prognozuje się, że w latach 2019-2025 zaliczki na fundusz remontowy będą kształtowały się następująco w:

- a) 2019 r. - ok. 22 000,00 zł,
- b) 2020 r. - ok. 22 660,00 zł,
- c) 2021 r. - ok. 23 340,00 zł,
- d) 2022 r. - ok. 24 000,00 zł,
- e) 2023 r. - ok. 24 720,00 zł,
- f) 2024 r. - ok. 25 400,00 zł,
- g) 2025 r. - ok. 26 000,00 zł.

4. Wydatki zaplanowane w § 5 ust.2 będą mogły być korygowane, w budżecie gminy na dany rok o wydatki remontowe wynikające z przeglądów okresowych budynków i instalacji.

5. W okresie 7 lat gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiązałyby się konieczność przydzielania lokalu zamiennego na czas remontu.

#### **Rozdział 4**

##### **Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy, planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. 1. Prognoza zmian w zasobach mieszkaniowych w latach 2019-2025 - w przypadku przejęcia od Skarbu Państwa-PKP posesji w Maksymilianowie przy ul. Sygnałowej 3 planowana jest jej sprzedaż na rzecz dotychczas przebywających w niej rodzin.

2. Wójt Gminy w miarę opuszczania przez dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych o niskim standardzie może, według potrzeb, dokonać przekwalifikowania ich na lokale socjalne.

3. W przypadku, gdy z uwagi na niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych (zbyt duże lokale, nieodpowiadające możliwościom finansowym gospodarstwa domowego), należy dążyć do podziału dużych lokali mieszkalnych lub zamiany ich na mniejsze.

4. W latach 2019-2025 ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb oraz możliwości ich pozyskania.

#### **Rozdział 5**

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

§ 7.1. Źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) budżet gminy.

2. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Wójt Gminy, w drodze zarządzenia, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu, w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach. Istnieje także możliwość zawarcia ugody w zakresie wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia.

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Osielsko za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Osielsko w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne od 1 grudnia 2018 r. wynosi 6,76 zł/m<sup>2</sup>.

4. Stawka czynszu bazowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie powinna być w stosunku rocznym niższa niż:

- 1) od 1 lutego 2020 r. - 2,40%;
- 2) od 1 lutego 2021 r. - 2,45%;
- 3) od 1 lutego 2022 r. - 2,50%;
- 4) od 1 lutego 2023 r. - 2,55%;
- 5) od 1 lutego 2024 r. - 2,60%;
- 6) od 1 lutego 2025 r. - 2,65%;

wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim, obwieszczanego na okres od 1 kwietnia do 30 września każdego roku.

5. Stopniowe podwyższenie stawki bazowej czynszu, a także konsekwentne, w następnych latach monitorowanie wysokości czynszów i kosztów eksploatacyjnych w stosunku faktycznie ponoszonych wydatków w zasobie mieszkaniowym Gminy, pozwoli na bardziej racjonalne zarządzanie oraz przeznaczanie większych środków na remonty i modernizacje budynków.

6. Określa się standard podstawowy lokalu komunalnego, dla którego naliczana będzie stawka podstawowa czynszu: lokal posiadający pomieszczenie z toaletą oraz bieżącą wodę w lokalu tj.: pomieszczenie podpięte do wodociągu i kanalizacji sanitarnej, toaleta oraz woda w kranie.

§ 8. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

Tabela nr 5

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku, w którym stopień zużycia oceniono na podstawie przeglądu pięcioletniego na ponad 50 %	30%
2	Lokal posiada wspólną kuchnię lub wspólna łazienkę i WC lub wspólny przedpokój z innym lokalem mieszkalnym	10%
3	Lokal położony w miejscowości Bożenkowo – oddalony od centrum gminy	5%
4	Lokal nie posiadający pomieszczenia z dostępem do instalacji sanitarnej i wodociągowej (typu WC; łazienka)	10%
5	Lokal położony jest na III piętrze	5%

§ 9. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Tabela nr 6

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
1	Lokal z centralnym ogrzewaniem eksploatowanym przez wynajmującego	10%
2	Lokal przyłączony do instalacji gazowej znajdującej się w budynku	5%
3	Lokal położony w Osielsku i Niemczu	15%
4	Lokal położony w budynku będącym po termomodernizacji	10 %

§ 10.1. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 35% stawki bazowej czynszu.

2. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę stawki czynszu, łączna podwyżka nie może przekroczyć 35%, stawki bazowej czynszu.

3. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu określone w § 8 i § 9, będą stosowane od 1 lutego 2020 r.

4. W okresie od 01.01.2019 r. do 31.01.2020 będą obowiązywały następujące stawki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) Czynniki obniżające wysokość stawki:

- a) lokal znajduje się w budynku, w którym stopień zużycia oceniono na podstawie przeglądu pięcioletniego na ponad 50% - 30%;
- b) lokal znajduje się w budynku, w którym brak jest dostępu do urządzeń wodociągowych - 15%,
- c) lokal znajduje się w budynku, w którym brak jest dostępu do urządzeń kanalizacji sanitarnej - 15%,
- d) lokal posiada wspólną kuchnię lub wspólna łazienkę i WC lub wspólny przedpokój z innym lokalem mieszkalnym - 10%,
- e) lokal położony w miejscowości Bożenkowo – oddalony od centrum gminy - 5%,
- f) lokal położony na III piętrze 5%.

Przez obniżony standard techniczny rozumie się brak dostępu całości lokalu do światła słonecznego, zagrzybienie itp. Obniżenie standardu ustali wynajmujący lokal. Łączne obniżenia nie mogą przekraczać 35 %.

2) Czynniki podwyższające wysokość stawki:

- a) lokal z bezpośrednim dostępem do urządzeń kanalizacyjnych w obrębie mieszkania + 10 %;
- b) lokal z ubikacją w obrębie mieszkania + 10%;
- c) lokal z łazienką w obrębie mieszkania + 10%;
- d) lokal z centralnym ogrzewaniem eksploatowanym przez wynajmującego + 5%;
- e) lokal przyłączony do instalacji gazowej znajdującej się w budynku + 5%.

5. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na zastosowane czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu wymienioną w § 7 ust. 3.

§ 11.1. Czynsz najmu lokalu może zostać obniżony, gdy wysokość stawki czynszu w lokalach o najwyższym standardzie, będących w zasobach gminy, przekroczy wartość 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Osielsko po rozpatrzeniu pisemnego wniosku osoby zainteresowanej.

3. Wysokość obniżek:

1) w gospodarstwie jednoosobowym:

- a) przy dochodzie nie przekraczającym 60 % najniższej emerytury – do 30%,
- b) przy dochodzie zawartym pomiędzy 60 - 80 % najniższej emerytury – do 15%.

2) w gospodarstwie wieloosobowym:

- a) przy dochodzie nie przekraczającym 50% najniższej emerytury – do 30%,
- b) przy dochodzie zawartym pomiędzy 50-70% najniższej emerytury – do 15%.

4. Obniżek czynszu nie stosuje się wobec osób otrzymujących dodatek mieszkaniowy oraz zajmujących lokal socjalny. Pojęcie dochodu zdefiniowano w art. 7 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

## **Rozdział 6**

### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 12.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Osielsko.

2. Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma swój udział jest prowadzone zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.

3. Wszelkie zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy mogą być dokonane w drodze stosownej uchwały Rady Gminy.

## **Rozdział 7**

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

§ 13.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2019-2025 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
  - 2) środki z budżetu Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1) kredyty na remonty i termomodernizacje;
  - 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.

### Rozdział 8

#### **Wysokość wydatków 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 14.1. Prognozę na lata 2019-2025 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w porównaniu do przewidywanych wpływów z czynszów, przedstawia poniższa tabela nr 7:

		Lata						
		2019	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*	2025*
1.	Wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne	266 079,00	247 845,00	252 800,00	257 850,00	263 000,00	268 300,00	273 700,00
2.	Wpływy z tytułu świadczeń (zaliczki na CO, wywóz nieczystości ciekłych, wody, śmieci)	155 894,00	159 000,00	162 200,00	165 450,00	168 800,00	172 200,00	175 650,00
3.	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych	108 520,00	110 700,00	113 000,00	115 300,00	117 600,00	120 000,00	122 400,00
4.	Koszty remontów bieżących, modernizacji i inwestycji	157 000,00	153 000,00	82 000,00	135 000,00	84 000,00	120 000,00	165 000,00
5.	Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej	22 000,00	22 660,00	23 340,00	24 000,00	24 720,00	25 400,00	26 000,00
Różnica (1+2)-(3+4+5)		134 453,00	120 485,00	196 660,00	149 000,00	205 480,00	175 100,00	135 950,00

\* z uwagi na brak możliwości dokładnych wyliczeń w poszczególnych latach zwiększono wartości o ok. 2%.

2. Wydatki i koszty prognozuje się w oparciu o następujące założenia:

- 1) wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne w prognozie zostały obliczone przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu;
- 2) wzrost czynszów w kolejnych latach zaplanowano na poziomie 2% w skali roku począwszy od 01 lutego 2020 r.;
- 3) koszty remontów zasobu Gminy przyjęto na podstawie danych zawartych w § 5. ust. 2;
- 4) z wpływów z czynszu i pozostałych świadczeń Gmina reguluje należności takie jak bieżące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym: koszty eksploatacji), koszty remontów bieżących i modernizacji, koszty zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej, w której Gmina posiada prawo własności do lokali. W przedstawionej prognozie przyjęto wzrost zaliczek na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej na poziomie 3%.

### Rozdział 9

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) pozyskiwanie lokali na rynku wtórnym;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na socjalne po spełnieniu przez najemców warunków określonych w odrębnych przepisach;
- 4) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- 5) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- 6) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 7) wydzielenie z komunalnego zasobu Gminy pomieszczeń tymczasowych.