



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 30 czerwca 2021 r.

Poz. 3299

### UCHWAŁA NR VI/55/2021 RADY GMINY OSIELSKO

z dnia 22 czerwca 2021 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Osielsko na lata 2021 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. Nr 611 z późn. zm.) Rada Gminy Osielsko uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Osielsko na lata 2021 – 2027" w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr IX/87/2018 z dnia 06 listopada 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osielsko w latach 2019 – 2025.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osielsko.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Benedykt Leszczyński**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/55/2021  
Rady Gminy Osielsko  
z dnia 22 czerwca 2021 r.

## **Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Osielsko na lata 2021 – 2027**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Głównym celem *Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Osielsko na lata 2021 – 2027*, zwanego dalej "Programem" jest określenie podstawowych założeń, działań dążących do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym i zasobem tymczasowych pomieszczeń.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach przez Gminę Osielsko, zwaną dalej "Gminą";
- 2) utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym;
- 3) poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Uchwalony program ustala się na kolejne lata działania 2021-2027.

4. Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym i zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy objęty niniejszym Programem, tworzą:

- 1) 54 lokale mieszkalne położone w 10 budynkach stanowiących w całości własność Gminy Osielsko, w tym:

- a) 7 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Centralnej 6 A w Osielsku,
- b) 6 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Centralnej 7 w Osielsku,
- c) 6 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Zatokowej 9 w Osielsku,
- d) 2 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Bydgoskiej 35 w Niemczu,
- e) 2 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Bydgoskiej 26 w Żołędowie,
- f) 9 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Bydgoskiej 31 w Żołędowie,
- g) 1 lokal mieszkalny w budynku przy ul. Wierzbowej 6 w Żołędowie,
- h) 4 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Szkolnej 5 w Maksymilianowie,
- i) 2 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Harcerskiej 2 w Bożenkowie,
- j) 15 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Osiedlowej 1 w Bożenkowie,

o łącznej powierzchni użytkowej 2.319,97 m<sup>2</sup>,

- 2) 9 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Osielsko położonych w budynku wspólnoty mieszkaniowej Osiedlowa 3 w Bożenkowie, o łącznej powierzchni użytkowej 441,79 m<sup>2</sup>,

2. Szczegółowe zestawianie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Przeznaczenie lokalu
1	Osielsko, ul. Centralna 6 A/1	74,00	Lokal mieszkalny
2	Osielsko, ul. Centralna 6 A/2	63,00	Lokal mieszkalny
3	Osielsko, ul. Centralna 6 A/3	74,00	Lokal mieszkalny
4	Osielsko, ul. Centralna 6 A/4	63,00	Lokal mieszkalny
5	Osielsko, ul. Centralna 6 A/5	54,80	Lokal mieszkalny
6	Osielsko, ul. Centralna 6 A/6	62,24	Lokal mieszkalny
7	Osielsko, ul. Centralna 6 A/7	24,03	Lokal mieszkalny
8	Osielsko, ul. Centralna 7/1	72,37	Lokal mieszkalny
9	Osielsko, ul. Centralna 7/2	38,76	Lokal mieszkalny
10	Osielsko, ul. Centralna 7/3	78,70	Lokal mieszkalny
11	Osielsko, ul. Centralna 7/4	51,67	Lokal mieszkalny
12	Osielsko, ul. Centralna 7/5	64,42	Lokal mieszkalny
13	Osielsko, ul. Centralna 7/6	30,28	Lokal mieszkalny
14	Osielsko, ul. Zatokowa 9/1	32,10	Lokal mieszkalny
15	Osielsko, ul. Zatokowa 9/2	32,10	Lokal mieszkalny
16	Osielsko, ul. Zatokowa 9/3	49,46	Lokal mieszkalny
17	Osielsko, ul. Zatokowa 9/4	49,46	Lokal mieszkalny
18	Osielsko, ul. Zatokowa 9/5	32,10	Lokal mieszkalny
19	Osielsko, ul. Zatokowa 9/6	32,10	Lokal mieszkalny
20	Niemcz, ul. Bydgoska 35/2	54,00	Lokal mieszkalny
21	Niemcz, ul. Bydgoska 35/3	69,00	Lokal mieszkalny
22	Żołędowo, ul. Bydgoska 26/1	71,00	Lokal mieszkalny
23	Żołędowo, ul. Bydgoska 26/2	55,07	Lokal mieszkalny
24	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/1	34,81	Lokal mieszkalny
25	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/2	55,46	Lokal mieszkalny
26	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/4	19,06	Lokal mieszkalny
27	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/5	14,14	Lokal mieszkalny
28	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/6	28,78	Lokal mieszkalny
29	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/7	30,10	Lokal mieszkalny
30	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/8	18,80	Lokal mieszkalny

31	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/9	35,41	Lokal mieszkalny
32	Żołędowo, ul. Bydgoska 31/10	52,25	Lokal mieszkalny
33	Żołędowo, ul. Wierzbowa 6/1	34,10	Lokal mieszkalny
34	Maksymilianowo, ul. Szkolna 5/1	50,00	Lokal mieszkalny
35	Maksymilianowo, ul. Szkolna 5/2	47,99	Lokal mieszkalny
36	Maksymilianowo, ul. Szkolna 5/3	50,00	Lokal mieszkalny
37	Maksymilianowo, ul. Szkolna 5/4	50,00	Lokal mieszkalny
38	Bożenkowo, ul. Harcerska 2/1	49,41	Lokal mieszkalny
39	Bożenkowo, ul. Harcerska 2/2	31,90	Lokal mieszkalny
40	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/1	22,10	Lokal mieszkalny
41	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/2	35,10	Lokal mieszkalny
42	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/3	35,10	Lokal mieszkalny
43	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/4	36,10	Lokal mieszkalny
44	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/5	36,10	Lokal mieszkalny
45	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/6	35,10	Lokal mieszkalny
46	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/7	35,10	Lokal mieszkalny
47	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/8	22,10	Lokal mieszkalny
48	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/9	20,90	Lokal mieszkalny
49	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/10	35,10	Lokal mieszkalny
50	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/11	35,10	Lokal mieszkalny
51	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/12	36,00	Lokal mieszkalny
52	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/13	36,00	Lokal mieszkalny
53	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/14	35,10	Lokal mieszkalny
54	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/15	35,10	Lokal mieszkalny
55	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/2	56,93	Lokal mieszkalny
56	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/3	47,43	Lokal mieszkalny
57	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/4	53,08	Lokal mieszkalny
58	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/5	48,28	Lokal mieszkalny
59	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/6	47,50	Lokal mieszkalny
60	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/7	47,52	Lokal mieszkalny
61	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/8	55,23	Lokal mieszkalny
62	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/9	42,91	Lokal mieszkalny
63	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/12	42,91	Lokal mieszkalny
<b>RAZEM powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>		<b>2761,76</b>	

3. W zasobie mieszkaniowym Gminy na dzień podjęcia niniejszej uchwały 14 lokali mieszkalnych wynajmowanych jest w oparciu o umowę najmu socjalnego, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 508,34 m<sup>2</sup>.

4. Szczegółowe zestawienie lokali wynajmowanych w oparciu o umowę najmu socjalnego:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Przeznaczenie lokalu
1	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/1	22,10	Lokal mieszkalny
2	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/2	35,10	Lokal mieszkalny
3	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/3	35,10	Lokal mieszkalny
4	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/4	36,10	Lokal mieszkalny
5	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/5	36,10	Lokal mieszkalny
6	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/6	35,10	Lokal mieszkalny
7	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/7	35,10	Lokal mieszkalny
8	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/8	22,10	Lokal mieszkalny

9	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/9	20,90	Lokal mieszkalny
10	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/10	35,10	Lokal mieszkalny
11	Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1/14	35,10	Lokal mieszkalny
12	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/2	56,93	Lokal mieszkalny
13	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/5	48,28	Lokal mieszkalny
14	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3/8	55,23	Lokal mieszkalny
<b>RAZEM powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>		508,34	

§ 3. Zasób tymczasowych pomieszczeń tworzy 1 lokal stanowiący własność Gminy położony w Osielsku przy ul. Szosa Gdańska 21 A, o powierzchni użytkowej 31,8 m<sup>2</sup>.

§ 4. W latach 2021 – 2027 nie prognozuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń poprzez budowę nowych budynków komunalnych.

§ 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Osielsko.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali w budynku	Pow. użytkowa lokali w m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny budynku
1	Osielsko ul. Centralna 6 A	7	415,07	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja gazowa, - instalacja c. o.	dobry
2	Osielsko ul. Centralna 7	6	336,20	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja gazowa, - instalacja c. o.	dobry
3	Osielsko ul. Zatokowa 9	6	227,32	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja gazowa, - instalacja c. o.	dobry
4	Niemcz ul. Bydgoska 35	2	123,00	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja gazowa, - instalacja c. o.	dobry
5	Żołędowo ul. Bydgoska 26	2	126,07	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja gazowa, - instalacja c. o.	dobry
6	Żołędowo ul. Bydgoska 31	9	288,81	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna,	dobry
7	Żołędowo ul. Wierzbowa 6	1	34,10	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna,	dobry
8	Maksymilianowo ul. Szkolna 5	4	197,99	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja gazowa, - instalacja c. o.	dobry
9	Bożenkowo ul. Harcerska 2	2	81,31	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna,	dobry

10	Bożenkowo ul. Osiedlowa 1	15	490,10	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja c. o.	dobry
11	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3	9	441,79	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja c. o.	dobry
12	Osielsko ul. Szosa Gdańska 21 A	1	31,80	- instalacja elektryczna, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacyjna, - instalacja gazowa, - instalacja c. o.	dobry

### Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy znajduje się w dobrym stanie technicznym.

2. W latach 2021-2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem utrzymania składników zasobu mieszkaniowego i zasobu pomieszczeń tymczasowych w należyтым stanie technicznym.

3. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

4. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji budynków mieszkalnych będzie

w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności prowadzenie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

5. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt, po zapoznaniu się ze:

- 1) zgłoszeniami od lokatorów,
- 2) zaleceniami wynikającymi z protokołów przeglądów rocznych i pięcioletnich wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- 3) zgłoszeniami od pracownika na stanowisku ds. gospodarki mieszkaniowej i komunalnej.

6. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 3) podnoszenia standardu zamieszkania Najemców.

7. Szczegółowy plan remontów oraz modernizacji budynków zasobu będzie określany,

co rocznie przez Wójta w planie budżetu Gminy, z uwzględnieniem możliwych do przeznaczenia środków finansowych na ten cel.

8. W latach 2021 – 2027 w ramach modernizacji budynków zasobów przewiduje się likwidację nieefektywnych źródeł ciepła na paliwa stałe na nowoczesne źródła ciepła spełniające najwyższe normy. Dotyczy to przede wszystkim budynków w Żołodowie przy ul. Bydgoskiej 31 i ul. Wierzbowej 6 oraz w Bożenkowie przy ul. Harcerskiej 2.

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. W prognozowanym okresie trwania Programu nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, ponieważ są niezbędne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy.

## **Rozdział 5.**

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

§ 8. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla zasobu mieszkaniowego Gminy, wynikającej z niniejszego Programu.

2. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt

z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Na dzień podejmowania niniejszej uchwały stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 6,76 zł.

4. W okresie realizowania Programu podwyższanie stawki czynszu następować będzie po sporządzeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy.

5. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami

z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji Programu. W tym celu Wójt może podwyższyć stawkę czynszu każdego roku realizacji Programu, maksymalnie do wysokości wskaźnika, o którym mowa w art. 8a ust. 4e ustawy.

6. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

7. Uwzględniając różnorodny standard oraz lokalizację lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, przy ustalaniu wysokości czynszu należy uwzględnić czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu.

8. Czynniki mające wpływ na wysokość czynszu związane są z wartością użytkową lokalu

i uwzględniają w szczególności:

- 1) położenie budynku, w którym znajduje się lokal,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

§ 9. 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające na wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

1) położenie budynku, w którym lokal się znajduje:

a) wpływ budynek położony w miejscowości Bożenkowo – 5 %;

2) położenie lokalu w budynku:

a) lokal usytuowany powyżej II piętra – 5 %,

b) lokal posiadający wspólne pomieszczenie – 10 %;

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje – brak czynników.

4) ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal:

a) stopień zużycia budynku oceniony, na podstawie przeglądu pięcioletniego, jako średni lub zły - 35 %;

2. Obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 35 %.

3. W przypadku najemców pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub konieczności wykwaterowania z uwagi na inwestycje Gminy najemca jest uprawniony do uzyskania 35 % zniżki w opłatach czynszowych za lokal zamienny, do czasu powrotu do lokalu, który zajmował dotychczas bądź do czasu przydzielenia innego lokalu na stałe.

§ 10. 1. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) położenie budynku, w którym lokal się znajduje:
  - a) budynek położony w miejscowości Osielsko i Niemcz + 15 %;
- 2) położenie lokalu w budynku – brak czynników;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) lokal z gazem przewodowym + 5 %,
  - b) lokal z centralnym ogrzewaniem eksploatowanym przez Wynajmującego + 10 %,
- 4) ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal:
  - a) lokal w budynku poddanym termomodernizacji + 10 %.

2. Podwyższenie stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 35 %.

§ 11. 1. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy o niskich dochodach, których wysokość została określona poniżej:

- 1) 15 % dla najemców, u których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 15 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) 10 % dla najemców, u których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 20 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej i jest wyższy niż określony w pkt 1.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, jest obowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Do wniosku należy dołączyć deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz inne niezbędne dokumenty.

3. Obniżki stawki bazowej czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

4. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- 2) wynajmowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- 3) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez Gminę lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 4) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

§ 12. Różnica między obowiązującą stawką czynszu, a sumą obniżek techniczno – użytkowych i obniżek dochodowych nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

§ 13. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu zostały dokonane ulepszenia lub remont przez wynajmującego mające wpływ na wysokość czynszu.

2. Jeżeli najemca podpisze umowę o remont bądź modernizację najmowanego lokalu mieszkalnego, a zakres remontu leży po stronie wynajmującego obowiązującą stawkę czynszu obniża się o 50 %, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy

## **Rozdział 6.**

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

§ 14. 1. Zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy zarządza Wójt.



2. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy, a położonymi w budynku wspólnoty mieszkaniowej Osiedlowa 3 w Bożenkowie, prowadzone jest w oparciu i na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.). Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynku wspólnoty Gmina przekazuje zarządcy miesięcznie zaliczki na koszty zarządu, wpłaty na fundusze remontowe wspólnoty oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządcę. Wysokości stawek ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnotę. W następnych latach obowiązywania Programu stawki będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez wspólnotę.

3. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy definiuje się, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających w szczególności na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

4. Zmiany w systemie zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy będą wynikały z monitoringu, jak również z prowadzonych analiz i zmierzać będą m. in. do:

- 1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
- 2) zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy;
- 3) zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych decyzji.

5. W latach 2021 – 2027 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobów Gminy.

## **Rozdział 7.**

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

§ 15.1. W trakcie trwania okresu obowiązywania Programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) dochody własne Gminy;
- 4) środki z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa;
- 5) pozyskane środki zewnętrzne.

2. Wpływy z czynszów w całości przeznaczone są na pokrycie kosztów eksploatacji, kosztów remontów budynków oraz kosztów inwestycji.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania niniejszego Programu, będzie dążenie do zrównoważenia się struktury dochodów z wydatkami.

## **Rozdział 8.**

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

§ 16. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy w kolejnych latach 2021–2027 przedstawia się następująco:

<b>LATA</b>	
-------------	--

	<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>				
	<b>Koszty eksploatacji</b>	<b>Koszty remontów</b>	<b>Koszty modernizacji lokali i budynków</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	<b>Koszty inwestycyjne</b>
<b>2021</b>	150.000,00	140.000,00	0,00	23.500,00	55.000,00
<b>2022</b>	153.000,00	40.000,00	20.000,00	24.200,00	200.000,00
<b>2023</b>	156.000,00	40.000,00	25.000,00	24.900,00	150.000,00
<b>2024</b>	159.000,00	40.000,00	30.000,00	25.600,00	50.000,00
<b>2025</b>	162.000,00	40.000,00	35.000,00	26.400,00	50.000,00
<b>2026</b>	165.000,00	40.000,00	40.000,00	27.200,00	50.000,00
<b>2027</b>	168.000,00	40.000,00	45.000,00	28.000,00	50.000,00

\* Podane w tabeli kwoty są wartościami prognozowanymi ostateczne kwoty kosztów będą określane corocznie w planie budżetu na kolejny rok.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 17. 1. Gmina w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali we własnym zakresie (w tym również remont lokali przeprowadzany przez lokatorów na ich wniosek, w ramach częściowego zwolnienia z opłat za czynsz);
- 2) podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu;
- 3) wypowiedzanie umów najmu w przypadkach przewidzianych ustawą,
- 4) prowadzenie przejrzystych zasad przydzielania lokali mieszkalnych.

2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.

3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy będą podejmowane działania polegające na zamianach lokali, w tym:

- 1) zamianach lokali dużych na lokale mniejsze;
- 2) zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania;
- 3) zamianach lokali w celu poprawy posiadanych warunków mieszkaniowych.

4. Pozyskiwanie mieszkań może następować poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy.

#### **Rozdział 10. Podsumowanie**

§ 18. Sposób realizacji Programu, jako dokumentu kierunkowego dotyczącego gospodarowania zasobami Gminy, podlega sukcesywnej weryfikacji, aby potrzeby wspólnoty samorządowej w zakresie nim uregulowanym zostały zaspokojone.