

**UCHWAŁA NR XXVIII/151/2021
RADY GMINY W JEZIORACH WIELKICH**

z dnia 9 lutego 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na
lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn zm.) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jeziora Wielkie na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeziora Wielkie.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeziora Wielkie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jeziorach Wielkich.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr XXV/139/2017 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 30 stycznia 2017r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2017-2022 (Dz. Urz. Woj.Kuj.-Pom z 2017r, poz. 585)

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Kamelski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2021-2025

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jeziora Wielkie w poszczególnych latach

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. do zasobu mieszkaniowego gminy Jeziora Wielkie wchodzi:

- 1) 2 lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy,
- 2) 5 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w części własność gminy.

Zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy gminy Jeziora Wielkie

Forma własności	Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokalu [m2]
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Jeziora Wielkie	Gaj	1	1	37,00
	Wójcin	1	1	47,33
Budynki stanowiące w części własność Gminy Jeziora Wielkie	Dobsko	1	1	30,02
	Siedlimowo	1	3	138,58
	Rzeszyn	1	1	55,64
Razem		5	7	308,57

2. Posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy jest w pełni wykorzystany (1 lokal jest zamieszkały na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, 5 lokali zamieszkałych jest na podstawie umowy najmu socjalnego zawartych na czas określony, 1 lokal – zamieszkały przez osobę bezdomną).

3. Ogólny stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry. Informacje o stanie technicznym oraz wyposażeniu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Stan techniczny oraz wyposażenie lokali mieszkalnych

Lp.	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokalu [m2]	Wyposażenie techniczne lokalu	stan techniczny lokalu
1	Dobsko (budynek mieszkalny)	1	30,02	Instalacje: elektryczna, wod-kan, łazienka z wc	dobry
2	Gaj (budynek mieszkalny)	1	37,00	Instalacje: elektryczna, wod-kan	dobry
3	Wójcin (budynek szkoły podstawowej)	1	47,33	Instalacje: elektryczna, wod-kan, c.o., łazienka i wc	dobry
4	Siedlimowo (budynek po byłej szkole podstawowej)	1	50,90	Instalacje: elektryczna, co, wod, łazienka i wc	dobry
5	Siedlimowo (budynek po byłej szkole podstawowej)	1	58,30	Instalacje: elektryczna, co, wod, łazienka i wc	dobry
6	Siedlimowo (budynek po byłej szkole podstawowej)	1	29,38	Instalacje: elektryczna, co, wod, łazienka i wc	dobry
7	Rzeszyn (budynek po szkole podstawowej)	1	55,64	Instalacje: elektryczna, co, wod-kan, łazienka i wc	dobry

4. W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy. Nie przewiduje się również budowy nowych lokali mieszkalnych. Podstawowym ograniczeniem budowy i adaptacji nowych lokali mieszkalnych jest ograniczenie finansowe budżetu Gminy.

5. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej, mieszkaniowej i materialnej, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich ww. osobom.

Rozdział 2.

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

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w budynkach, których okres użytkowania przekracza 30 lat, a ich stan techniczny wymaga ponoszenia ciągłych nakładów na remonty.

2. W zależności od potrzeb finansowych gminy Jeziora Wielkie w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

3. Gmina Jeziora Wielkie w latach 2021-2025 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Prace będą wykonywane w oparciu o potrzeby wynikające z corocznych przeglądów stanów technicznych budynków i lokali mieszkalnych. Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Jeziora Wielkie.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W prognozowanym okresie nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Stawka bazowa czynszu na lokale położone poza miejscowością Jeziora Wielkie wynosi 90% stawki bazowej określonej przez Wójta Gminy zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy.

3. Wprowadza się obniżenie stawek określonych w ust. 2 ze względu na następujące czynniki:

- a) brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła nie będącego własnością najemcy – 10 % obniżki stawki bazowej czynszu.
- b) mieszkanie na poddaszu – 10% obniżki stawki bazowej czynszu
- c) brak wc w lokalu – 5% obniżki stawki bazowej czynszu
- d) brak łazienki i kanalizacji w lokalu – 10% obniżka stawki bazowej czynszu

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszu za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określane są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie:

- a) jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz;
- b) w razie nie zwrócenia wartości ulepszenia w lokalu, najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia;

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lub pogorszenia się ogólnego stanu technicznego budynku, Gmina zobowiązana jest do stosownej obniżki czynszu po uwzględnieniu ww. czynników obniżających.

7. Przyjmuje się możliwość okresowego obniżenia maksymalnie o 20 % wysokości czynszu najmu lokalu, na wniosek najemcy, pod warunkiem, że najemca nie posiada uprawnień do dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty określonej w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019, poz. 2133 z późniejszymi zmianami). Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 5.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Jeziora Wielkie.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Jeziora Wielkie na zasadach określonych w uchwale Rady Gminy w Jeziorach Wielkich w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie polega na podejmowaniu działań, których celem jest utrzymanie nieruchomości w stanie nie ulegającym pogorszeniu, zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również na zapewnieniu bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach obowiązywania Programu będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Jeziora Wielkie.

2. Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z budżetu Państwa,
- 2) fundusze Unii Europejskiej,
- 3) kredyty komercyjne,

4) inne źródła finansowania.

Rozdział 7.

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

1. W latach 2021-2025 nie planuje się większych kosztów remontów, modernizacji oraz inwestycyjnych na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Prognozowaną wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025 z podziałem na rodzaje kosztów przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3

	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	4 000	4 100	4 200	4 300	4 400
Koszty remontów	3 000	0	0	0	0
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0
Koszty zarządzania nieruchomościami	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Ogółem	7 000	4 100	4 200	4 300	4 400

2. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy uwarunkowana będzie wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz możliwościami finansowymi budżetu Gminy. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach, określana będzie corocznie w uchwale budżetowej, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie

1. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości stosowania zamiany lokali na czas przeprowadzania remontów czy modernizacji. W związku z powyższym ewentualne prace mogą być prowadzone z okresowym wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania.

2. Zakłada się realizację następujących działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) monitorowanie oraz weryfikację zawartych umów najmu, w związku z przesłankami art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) w związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów budynków i lokali celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym;
- 3) pozyskiwanie nowych lokali poprzez adaptację budynków lub pomieszczeń stanowiących własność Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne;
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 5) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r., poz. 611 ze zm) rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zakres zagadnień podlegających regulacji określony został w art. 21 ust.2 ww. ustawy.

Zmiana wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jeziora Wielkie wynika z konieczności dostosowania jego postanowień do znowelizowanych przepisów ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Kamelski