

**UCHWAŁA NR XIX/145/21  
RADY GMINY BONIEWO**

z dnia 30 kwietnia 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 uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała 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. Część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków.

§ 7. W latach 2021-2025 nie jest planowana budowa nowych budynków mieszkalnych a tym samym zasób mieszkaniowy nie ulegnie zwiększeniu w porównaniu ze stamen wskazanym w tabeli Nr 1.

§ 8. W okresie objętym prognozą podejmowane będą działania zmierzające do niepogorszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Planowane jest wykonanie najpotrzebniejszych prac wskazanych w tabeli Nr 2, lecz z uwagi na brak środków finansowych nie ma możliwości podniesienia standardu budynków.

§ 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. 1. W latach 2021-2025 Gmina Boniewo zamierza podjąć ze swojej strony działania dotyczące sprzedaży lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Prognozowana liczba lokali do sprzedaży w kolejnych latach wynosi:

- rok 2021 - 1 lokal - Osiecz Mały Nr 30
- rok 2022 - 13 lokali - Osiecz Wielki Nr 38
- rok 2023 - 9 lokali - Osiecz Mały 34 i Sułkówek Nr 20
- rok 2024 - 6 lokali - Mikołajki Nr 7
- rok 2025 - 2 lokale - Wólka Paruszevska Nr 19

2. W przypadku wystąpienia najemcy z wnioskiem o wykup zajmowanego mieszkania będzie się to odbywać na podstawie przepisów wskazanych w § 15. Jak wskazuje doświadczenie, zainteresowanie kupnem lokali mieszkalnych jest niewielkie.

§ 17. Jeśli pojawią się wolne lokale mieszkalne - w pierwszej kolejności będą one przeznaczane pod wynajem dla osób oczekujących. W przypadku braku potencjalnych najemców-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 m<sup>2</sup> 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. 1. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu:

- a) o 5 % w przypadku położenia budynku w odległości większej niż 500 m od ulicy lub drogi publicznej,

b) o 5 % w przypadku, gdy lokal mieszkalny usytuowany jest na drugim lub wyższym piętrze.

2. Nie przewiduje się różnicowania stawki czynszu z uwzględnieniem czynnika ogólnego stanu technicznego budynku ponieważ stan techniczny budynków należących do zasobu mieszkaniowego Gminy jest zróżnicowany w bardzo niewielkim stopniu.

§ 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 Nr XXXV/ 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 warunku lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym w miejscowości Osiecz Mały Nr 34.

§ 34. Regulowanie stanu prawnego nieruchomości nie stanowiących własności Gminy, a będących w jej zarządzie w celu uzyskania możliwości pełnego dysponowania nieruchomością.

**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, wymagający remontu dachu oraz kominów
4.	Pałac ( budynek wielolokalowy)	Otmianowo 38	14	Stan średni, wymagający remontu kominów i dachu
5.	Pałac ( budynek wielolokalowy)	Mikołajki 7	6	Stan średni, wymagający remontu dachu oraz kominów
6.	Pałac ( budynek wielolokalowy)	Osieczb Wielki 34	15	Stan niezadawalający, wymaga remontu kominów i dachu
7.	Oficyna( budynek wielolokalowy)	Osiecz Wielki 38	13	Budynek w złym stanie technicznym, wymagający przede wszystkim remontu 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 w złym stanie technicznym, wymagają rozbiórki, a następnie odbudowy
11.	Budynek po dawnej RSP ( po dawnej RSP)	Osiecz Mały 33	5	Stan średni

12.	Budynki jednorodzinne	Wólka Paruszevska	2	Stan niezadawalający
13.	Dom tzw.Ludowy	Otmianowo 9C	1	Stan dobry

**Tabela Nr 2**

**Prognoza planu remontów i modernizacji budynków w kolejnych latach:**

<i>Rok</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Zakres planowanych robót</i>
<b>2021</b>	Osiecz Wielki 38 Osiecz Mały 34	Demontaż płyt azbestowych, montaż nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, a także przemurowanie kominów
<b>2022</b>	Kaniewo 20	Remont dachu oraz kominów
<b>2023</b>	Boniewo ul. Parkowa 18  Otmianowo 38	Remont dachu  Remont kominów
<b>2024</b>	Otmianowo 38 Mikołajki 7	Remont dachów oraz kominów
<b>2025</b>	Pozostałe budynki	Wymiana stolarki okiennej, malowanie korytarzy, klatek schodowych

**Tabela Nr 3**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach :**

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