

**UCHWAŁA NR XL/277/23
RADY GMINY BARTNICZKA**

z dnia 16 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Bartniczka w latach 2023 – 2027.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz.40), 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.¹⁾), Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bartniczka na lata 2023–2027, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Walczak

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r., poz. 1561, 2456.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY BARTNICZKA NA LATA 2023 – 2027.**

**Rozdział 1.
Postanowienie ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bartniczka na lata 2023 – 2027 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.
Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy stanowi 32 lokale mieszkalne w siedmiu budynkach, położonych we wsiach: Gutowo, Radoszki, Bartniczka, Łaszewo, Nowe Świerczyny i Jastrzębie i jeden lokal socjalny w miejscowości Łaszewo.

2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy obejmuje zespół czynności związanych z eksploatacją, technicznym utrzymaniem, korzystaniem z nieruchomości oraz rozporządzaniem nią.

3. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gospodaruje Wójt Gminy, opierając się na zasadach:

- 1) utrzymania zasobu w należytych stanie technicznym i realizacji niezbędnych remontów;
- 2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem;
- 3) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

4. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- wybudowane przed 1945 rokiem – 2 budynki,
- wybudowane po 1945 roku – 5 budynków.

5. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bartniczka z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne:

Rok	Lokale mieszkalne			Lokale socjalne			Stan techniczny
	Miejscowość nr porządkowy nieruchomości	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	Miejscowość nr porządkowy nieruchomości	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	
2022	Gutowo 3	13	703,25				Dobry

	Gutowo 4	4	155,27				Dostateczny
	Radoszki 64A	4	176,09				Dobry
	Bartniczka ul. Łąkowa 1	2	98,95				Dobry
	Łaszewo 49	1	44,01				Dobry
	Łaszewo 25	1	47,69				Dostateczny
	Łaszewo 85	4	113,21				Dostateczny
	Jastrzębie 14	2	98,10	Łaszewo 85	1	15,00	Dobry
	Nowe Świerczyny 4	3	184,80				Dobry
	Razem 2022	34	1621,37		1	15,00	
2023	Gutowo 3	13	703,25				Dobry
	Gutowo 4	4	155,27				Dostateczny
	Radoszki 64A	4	176,09				Dobry
	Bartniczka ul. Łąkowa 1	2	98,95				Dobry
	Łaszewo 85	4	113,21				Dostateczny
	Jastrzębie 14	2	98,10	Łaszewo 85	1	15,00	Dobry
	Nowe Świerczyny 4	3	184,80				Dobry
	Razem 2023	32	1529,67		1	15,00	

2. W ramach czynności zarządzania nieruchomościami będą wykonywane następujące zadania:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości i ich użytkowników;
- 2) utrzymanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należyłym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym;
- 3) naliczanie należności za korzystanie z lokali oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 4) czynności prawne w imieniu gminy związane z obsługą najemców;
- 5) zlecenie konserwacji i niezbędnych remontów;
- 6) przeglądy techniczne i kontrole stanu technicznego w zakresie określonym odrębnymi przepisami i prowadzenie dokumentacji przewidzianej przepisami;

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.

§ 3. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów.

Rok	Remonty	Modernizacje
2023	10.000,00 zł	26.500,00 zł
2024	10.000,00 zł	---
2025	10.000,00 zł	---
2026	10.000,00 zł	---
2027	10.000,00 zł	---

1. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4. Sprzedaż lokali.

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu, wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, oraz należnego podatku od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanych przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego, w oparciu o art. 1 i 8 ustawy.

4. Wójt Gminy Bartniczka ustalając stawki czynszu, uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie czynników podwyższających stawkę bazową.

5. Określa się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni mieszkania z uwagi na wyposażenie techniczne podnoszące standard lokalu mieszkaniowego:

- a) instalacja wodna – 20%;
- b) instalacja kanalizacyjna – 20%;
- c) centralne ogrzewanie – 30%.

6. Określa się czynniki obniżające stawkę czynszu, z uwagi na:

- a) usytuowanie budynku lub lokalu poza zwartą zabudową wsi – 10%;
- b) zły stan techniczny – 5%.

7. Wójt może obniżyć wysokość naliczonego czynszu o 15% najemcom, którym średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego, określonego w ustawie o pomocy społecznej, na pisemny wniosek zainteresowanego.

8. Przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego w wysokości poniżej połowy kwoty określonej w ust. 1 wysokość czynszu może być obniżona o 25%.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

10. Czynsz najmu i opłaty za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, płatny jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca, w kasie Urzędu Gminy Bartniczka lub na konto wskazane przez Wynajmującego.

11. Za opóźnienie w zapłacie należności, o których mowa w pkt 8 pobiera się odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

12. Zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności czynszu lub opłat dodatkowych, stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

14. Przed zmianą umowy najmu spowodowaną zmianą wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania dokonania ulepszeń.

15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

16. Na lokal socjalny przeznaczone jest mieszkanie komunalne w miejscowości Łaszewo.

17. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może przekwalifikować mieszkanie na lokal socjalny, pod warunkiem, że jest ono o obniżonym standardzie.

18. W trakcie realizacji programu może ulec zmianie zakres związany z remontami lub modernizacją substancji mieszkaniowej i jest on zatwierdzony w planie rzeczowym remontów w każdym roku.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie ma na celu w szczególności utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo oraz utrzymanie ich stanu estetycznego w sposób nie pogorszony.

Rozdział 7. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i wpływy ze sprzedaży mieszkań.

2. Szacowane przychody uzyskane z tytułu najmu lokali:

Rok	Wartość w zł
2023	191.000,00
2024	191.000,00
2025	191.000,00
2026	191.000,00
2027	191.000,00

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji.

§ 8. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań, celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Przewidywane wydatki w latach 2023 – 2027, dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w zł	Koszty remontów lokali w budynkach w zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja)
2023	88.500,00	10.000,00	26.000,00
2024	88.500,00	10.000,00	---
2025	88.500,00	10.000,00	---
2026	88.500,00	10.000,00	---
2027	88.500,00	10.000,00	---

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych.

2. W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

3. Planuje się sprzedaż lokali zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4.

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. pkt 1 i 2 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 2022 r., poz. 172 ze zm.). Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem, powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i zawierać następujące zagadnienia:

- 1/ prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne;
- 2/ analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3/ planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4/ zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5/ sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem 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 i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także koszty inwestycyjne;
- 8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały, w tej sprawie został przygotowany nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W przygotowanym projekcie przedstawiono między innymi prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, plan remontów, przewidywaną sprzedaż mieszkań, zasady ustalania wysokości czynszu i opłat niezależnych od właściciela, planowane wydatki i źródła finansowania. Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.