

**UCHWAŁA NR XII/88/20  
RADY GMINY OSIE**

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Osie na lata 2020-2024**

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) uchwala się, co następuje :

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OSIE  
NA LATA 2020-2024**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Osie na lata 2020-2024 stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Osie.

2. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długoterminowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.**

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

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy Osie na dzień 31.12.2019 r. stanowi ogółem 11 mieszkań w ośmiu budynkach z tego: 5 mieszkań w budynkach użyteczności publicznych stanowiących własność gminy (tabela nr 1), pozostałe mieszkania w budynkach wielolokalowych w których gmina Osie ma współwłasność (tabela nr 2).

Tabela nr 1. Mieszkania w budynkach użyteczności publicznej.

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan	Zarządca
1.	Szkoła Podstawowa, Wierzchy 21	2	125	Dobry	Gminny Zakład Komunalny w Osiu
2.	Szkoła Podstawowa Osie, ul. Księdza Semraua 44	1	49	Dobry	Gminny Zakład Komunalny w Osiu
3.	Przedszkole, Osie, ul. Dworcowa 4	1	55,7	Dobry	Gminny Zakład Komunalny w Osiu
4.	Gminny Ośrodek Kultury, Osie, ul. Rynek 2	1	76	Dobry	Gminny Ośrodek Kultury w Osiu
5.	Razem	5	305,7	-	-

Tabela nr 2. Mieszkania w budynkach wielolokalowych.

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan	Udział	Zarządca
1.	Brzeziny 38	1	53	Dobry	589/3484	Gminny Zakład Komunalny w Osiu
2.	Osie, ul. Gwarna 6	3	110,95	Średni	144,36/34574	Gminny Zakład Komunalny w Osiu
3.	Osie, ul. Sienkiewicza 15	1	54	Dobry	805/2219	Gminny Zakład Komunalny w Osiu

4.	Osie, Stary Tartak	1	37,3	Średni	37/227	Gminny Zakład Komunalny w Osiu
5.	Razem	6	255,25	-	-	-

§ 3. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

§ 4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę.

§ 5. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Osie może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację i bieżące remonty lokali mieszkalnych.

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawne funkcjonowanie instalacji technicznych.

§ 7. Stan techniczny lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy oceniany jest jako dobry i średni. Na chwilę obecną remontu wymaga dach na budynku mieszkalnym – Osie, ul. Stary Tartak, a pozostałe jedynie bieżącej konserwacji (tabela nr 1).

Tabela nr 1. **Planowana wysokość wydatków w latach 2020-2024 w tys. złotych.**

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji
2020	8	9	0
2021	7	0	0
2022	7	0	0
2023	7	0	0
2024	7	0	0

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawartą umowę najmu na czas nieokreślony na ich wniosek.

§ 9. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa uchwała Rady Gminy.

§ 10. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość przestanie podlegać administrowaniu przez Gminny Zakład Komunalny w Osiu.

§ 11. Planowa liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami w okresie obowiązywania programu wyniesie 4 lokale (tabela nr 1).  
Tabela nr 1. **Mieszkania przeznaczone do sprzedaży.**

Lp.		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Liczba lokali mieszkalnych	3	0	1	0	0
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	135,1	-	37,3	-	-

### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Polityka czynszowa gminy Osie powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 13. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustala Wójt Gminy Osie w drodze zarządzenia.

§ 14. 1. Stawkę czynszu Wójt Gminy Osie może podwyższać nie częściej niż raz w roku, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Ustalając stawki czynszu uwzględnia się zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zniżek od stawki bazowej.

§ 15. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszuobowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym gminy określonego w zarządzeniu Wójta Gminy Osie.

§ 16. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartośćużytkową, w szczególności: wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu technicznego.

§ 17. Wprowadza się zniżki stawki bazowej o:

- 1) 14% - w stosunku do lokali bez centralnego ogrzewania;
- 2) 27 % - w stosunku do lokali bez ciepłej wody lub łazienki oraz centralnego ogrzewania;
- 3) 41% - w stosunku do lokali bez łazienki, ciepłej wody i centralnego ogrzewania;
- 4) 55% - w stosunku do lokali bez łazienki, ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz bieżącej zimnej wody.

## **Rozdział 6.**

### **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**

§ 18. Zarząd budynkami i wyodrębnionymi lokalami stanowiącymi własność gminy Osie sprawuje Gminny Zakład Komunalny w Osiu oraz Gminny Ośrodek Kultury w Osiu.

§ 19. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości i ich użytkowników;
- 2) utrzymanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należytym stanie technicznym oraz sanitarno - porządkowym;
- 3) wykonanie czynności związanych z naliczaniem należności;
- 4) wykonywanie konserwacji i drobnych remontów;
- 5) wykonywanie przeglądów technicznych i kontroli stanu technicznego budynków.

## **Rozdział 7.**

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

§ 20. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2024 będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy, pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne.

§ 21. Koszty remontów obciążają budżet Gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków nadany rok budżetowy.

§ 22. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2024 będą również środki:

- 1) ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 2) pozyskane przez gminę z funduszy programów rządowych.

## **Rozdział 8.**

**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 wydatki inwestycyjne**

§ 23. 1. Wydatki bieżące na pokrycie remontów mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

2. W 2020 roku planuje się przeznaczyć na remont dachu w budynku mieszkalnych, wielorodzinnym w Osiu, ul. Stary Tartak w części obciążającej gminę 9 000,00 zł.

§ 24. Wydatków inwestycyjnych w latach 2021-2024 nie przewiduje się.

## **Rozdział 9.**

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

§ 25. Gmina Osie podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) stopniową racjonalizację i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) dostosowanie wielkości mieszkań do wielkości rodziny;
- 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na przebudowę, rozbudowę, adaptację budynków i pomieszczeń pozyskanych od różnych podmiotów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne;
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osie.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**mgr Roman Waškowski**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina jest zobowiązana posiadać wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Posiadanie tego programu może przynieść gminie korzyści w świetle planowanych zadań związanych z utrzymaniem istniejącego zasobu lokalowego.

Zadaniem przygotowanego programu jest przedstawienie podstawowych danych statystycznych i ekonomicznych charakteryzujących zasób mieszkaniowy. W programie został określony sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Osie, przyjęto rozwiązanie optymalne ze względu na racjonalizację kosztów jak i na obowiązujące standardy w tym zakresie.