

**UCHWAŁA NR XXXI/233/14
RADY GMINY OSIE**

z dnia 29 października 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Osie na lata 2015-2019

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 2014 r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Osie na lata 2015-2019, stanowiący załącznik 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

mgr Roman Waśkowski

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.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Osie na lata 2015-2019

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest podstawą realizacji zadania własnego gminy związanego z tworzeniem warunków oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Osie wg stanu na dzień 01.09.2014 r. tworzy 35 mieszkań zlokalizowanych w 13 budynkach, wskazane w poniższej tabeli:

Lp.	Lokale mieszkalne położenie	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m.kw.)	Zarządca
1	Wierzchy	2	125,0	Gminny Zakład Komunalny
2	Brzeziny	2	99,8	Gminny Zakład Komunalny
3	Miedzno	2	112,9	Gminny Zakład Komunalny
4	Wałkowiska	1	64,0	Gminny Zakład Komunalny
5	Osie, ul. Gwarna	7	279,0	Gminny Zakład Komunalny
6	Osie, ul. Kościelna	10	444,3	Gminny Zakład Komunalny
7	Osie, ul. Ks. Semraua	2	114,5	Gminny Zakład Komunalny
8	Osie, ul. Sienkiewicza	2	101,70	Gminny Zakład Komunalny
9	Osie, ul. Szkolna	1	83,0	Gminny Zakład Komunalny
10	Osie, Stary Tartak	1	37,3	Gminny Zakład Komunalny
11	Osie, ul. Rynek	2	124,0	Gminny Ośrodek Kultury
12	Tleń, ul. Bydgoska	2	84,0	Gminny Ośrodek Kultury
13	Osie, ul. Dworcowa	1	55,7	Gminny Zakład Komunalny

2. Gmina Osie jako mieszkania socjalne wyznaczy lokale o niższym standardzie technicznym, które po zwolnieniu przez dotychczasowych najemców będą wynajmowane na zasadach mieszkań socjalnych.

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się budowy nowych mieszkań. Ewentualne zwiększenie zasobu mieszkaniowego związane będzie z adaptacją na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych.

4. Według stanu na dzień 01.09.2014 r. jedno mieszkanie jest niezamieszkane.

5. Prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach objętych programem przedstawia poniższa tabela:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali mieszkalnych	35	33	32	27	23

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Osie jest w większości niezadowolający z uwagi na wiek budynków. Budynki te wymagają ponoszenia coraz większych nakładów finansowych.

2. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych związanych z wymianą pokryć dachowych, elementów konstrukcyjnych, poprawy elewacji zewnętrznej, remontu klatek schodowych, wymiany instalacji elektrycznej, stolarki okiennej i drzwiowej.

3. W oparciu o analizę potrzeb i posiadane środki finansowe planowany jest remont i modernizacja zasobu mieszkaniowego, zgodnie z poniższą tabelą:

Rok	Budynek	Zakres koniecznych prac remontowych lub modernizacyjnych	Szacunkowy koszt ogółem w zł
2015	Brzeziny 38	Wymiana okien – 3 szt.	7 500,00
2016	Wałkowiska	Częściowa wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym	8 000,00
2017	Osie, ul. Gwarna	Wymiana podłogi w korytarzu	6 000,00
2018	Osie, ul. Kościelna	Malowanie klatki schodowej	4 000,00
2019	Osie, ul. Kościelna	Elewacja budynku	12 000,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa uchwała Rady Gminy.

2. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, będą przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy prowadzona będzie z urzędu lub na wniosek zainteresowanego lokatora po spełnieniu warunków wynikających z zasad sprzedaży.

4. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość przestanie podlegać administrowaniu przez Gminny Zakład Komunalny lub Gminny Ośrodek Kultury.

5. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

6. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.		2015	2016	2017	2018	2019
1.	Liczba wykupionych lokali mieszkalnych	2	1	5	4	2
2.	Powierzchnia wykupionych lokali mieszkalnych (m.kw.)	106,8	54,0	243,3	175,0	125,0
3.	Średnia bonifikata udzielana najemcom	20 %	20%	20%	20%	20%

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Stawkę czynszu Wójt może podwyższać nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

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

4. Stawkę czynszu za 1m² ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, w szczególności położenia budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca, położenia lokalu budynku np. kondygnacja, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu technicznego.

5. Zwyżkę stawki bazowej ustala się o 10% w stosunku do lokali znajdujących się w budynkach o wysokim standardzie pierwotnym (w chwili obecnej Gmina Osie nie posiada takich lokali).

6. Wprowadza się zniżki stawki bazowej o:

- 1) 10 % - w stosunku do lokali znajdujących się w budynkach o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowanych;
- 2) 14% - w stosunku do lokali bez centralnego ogrzewania;
- 3) 27 % - w stosunku do lokali bez ciepłej wody lub łazienki oraz centralnego ogrzewania;
- 4) 41% - w stosunku do lokali bez łazienki, ciepłej wody i centralnego ogrzewania;
- 5) 55% - w stosunku do lokali bez łazienki, ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz bieżącej zimnej wody.

Rozdział 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. 1. Zarząd budynkami i wyodrębnionymi lokalami stanowiącymi własność Gminy Osie sprawuje Gminny Zakład Komunalny w Osiu oraz Gminny Ośrodek Kultury w Osiu.

2. 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 należyтым stanie technicznym oraz sanitarno – porządkowym;
- 3) wykonanie czynności związanych z naliczaniem należności oraz prowadzenie ich windykacji;
- 4) wykonywanie konserwacji i drobnych remontów;
- 5) wykonywanie przeglądów technicznych i kontroli stanu technicznego budynków.

Rozdział 6. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu najmu lokali i dzierżawy pomieszczeń użytkowych, jak i dochody uzyskane ze sprzedaży mieszkań. Przychody ze sprzedaży mieszkań będą przeznaczone na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Przychody uzyskiwane z tytułu najmu lokali w budynkach gminnych określa poniższa tabela:

Rok	Wartość w zł
2015	49 000,00
2016	48 700,00
2017	47 700,00
2018	47 300,00
2019	47 000,00

3. Dochody uzyskane ze sprzedaży mieszkań:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Przewidywane dochody	90 000,00	40 000,00	200 000,00	100 000,00	70 000,00

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Lp.		2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	29 000,00	28 000,00	23 000,00	21 000,00	21 000,00
2.	Koszty remontów budynków i lokali (w zł)	7 500,00	8 000,00	6 000,00	4 000,00	12 000,00

Rozdział 8.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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

- 1) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób;
- 2) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub socjalne;
- 3) urealnienie opłat za lokale mieszkalne;
- 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na przebudowę, rozbudowę, adaptacje budynków i pomieszczeń pozyskanych od różnych podmiotów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.