



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 12 sierpnia 2022 r.

Poz. 4104

UCHWAŁA NR 25/22 RADY GMINY DĘBOWA ŁĄKA

z dnia 10 sierpnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dębowa Łąka na lata 2022 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, 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), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dębowa Łąka na lata 2022-2028. Program stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębowa Łąka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Maciejewski

Załącznik do uchwały Nr 25/22
Rady Gminy Dębowa Łąka
z dnia 10 sierpnia 2022 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dębowa Łąka na lata 2022 do 2028

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dębowa Łąka wg stanu na dzień 28 czerwca 2022 r. obejmuje 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1717,37 m².

2. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębowa Łąka przedstawia się następująco:

1) Lokale w budynkach stanowiących w całości własność gminy:

Lp.	Ilość lokali	Położenie	Numer budynku	Powierzchnia użytkowa m ²
1	6	Dębowa Łąka	16	275,64
2	4	Niedźwiedz	79	127,28
3	11	Kurkocin	15	508,60
4	3	Łobdowo	28	212,01
5	2	Lipnica	17	106,43
6	1	Dębowa Łąka	23	90,12
7	2	Dębowa Łąka	157	68,32
8	1	Wielkie Radowiska	61	112,87

2) Lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy:

Lp.	Ilość Lokali stanowiących własność gminy	Położenie	Numer budynku	Powierzchnia użytkowa lokali stanowiących własność gminy m ²
1	1	Małe Pułkowo	37	34,43
2	1	Małe Pułkowo	44	50,66

3) Lokale w budynkach użyteczności publicznej:

Lp.	Ilość lokali	Położenie	Numer budynku	Powierzchnia użytkowa lokali stanowiących własność gminy m ²
1	2	Małe Pułkowo	39	94,03
2	1	Dębowa Łąka	38	38,77

3. Gmina nie posiada lokali socjalnych.

§ 2. Gmina Dębowa Łąka planuje budowę 8 lub 12 nowych mieszkań w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM) - spółki realizującej budownictwo społeczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.).

§ 3. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Stan techniczny uzależniony jest od daty budowy danego obiektu, przeprowadzonych remontów oraz od stanu jego utrzymania.

§ 4. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego zarządza Wójt Gminy Dębowa Łąka opierając się na zasadach:

1) utrzymania zasobu w należyтым 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.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwo mienia i środowiska.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych gminy. Przewiduje się, że oprócz bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, wykonane zostaną remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

3. Planuje się remonty budynków zgodnie z zakresem prac remontowych ujętych w protokole z rocznej kontroli stanu technicznego budynków, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia Inspektora Nadzoru Budowlanego, w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych.

4. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjęć należy następujące priorytety:

- 1) dokonanie koniecznych remontów pokryć dachowych;
- 2) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej;
- 3) naprawa kominów i wymiany źródeł ciepła;
- 4) naprawy bieżące i awaryjne.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali, dla których zawarte są umowy najmu na czas nieokreślony, przeznaczonych do sprzedaży, następuje w trybie bezprzetargowym:

- 1) sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnica, strych, budynek gospodarczy, garaż, przynależna działka do lokalu), udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w gruncie pod budynkiem związanym z korzystaniem z budynku;
- 2) cenę lokalu ustala się w wysokości równej jego wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 3) po uzyskaniu wszystkich wymaganych dokumentów strony ustalają ostatecznie warunki sprzedaży lokalu i podpisują protokół rokowań stanowiący podstawę do zawarcia aktu notarialnego;
- 4) koszty związane z zawarciem umowy ponosi kupujący lokal mieszkalny;
- 5) cena lokalu ustalona na podstawie niniejszych zasad z uwzględnieniem bonifikaty powinna być zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży chyba, że kupujący uzyska zgodę na uiszczenie ceny w ratach.

2. Wolne lokale mieszkalne nieoddane w najem mogą być przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

3. Najemcom posiadającym prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu (umowę najmu na czas nieokreślony) udziela się bonifikatę od ceny ustalonej zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami w wysokości 20% w przypadku jednorazowej zapłaty przed zawarciem aktu notarialnego.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Bazową stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalane są przez Wójta w drodze zarządzenia.

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

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – 10%;
 - 2) lokal bez WC i łazienki – 10%;
 - 3) lokal w budynku o bardzo znacznym stopniu zniszczenia – 10%.
4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
- 1) wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody – 50%;
 - 2) wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody z lokalnego źródła – 20%;
 - 3) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania – 20%;
 - 4) budynek wybudowany po roku 1945 – 30%.
 - 5) budynek podłączony do kanalizacji lub przydomowej oczyszczalni ścieków – 20%.

5. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej sumuje się.

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

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

§ 8. 1. Zarządzanie lokalami położonymi w budynku stanowiących własność Gminy wykonuje Wójt Gminy Dębowa Łąka poprzez:

- 1) zawieranie umów najmu;
- 2) naliczanie i pobieranie opłat związanych z wynajmowaniem lokali;
- 3) dochodzenie od lokatorów wykonywania obowiązków wynikających z zawartych umów najmu;
- 4) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości;
- 5) dokonywanie remontów, konserwacji oraz modernizacji budynków gminnych oraz lokali;
- 6) wykonywanie prac oraz napraw w zakresie należącym do obowiązków Gminy wynikających z ustawy;
- 7) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń opisanych w ustawie;
- 8) prowadzenie czynności egzekucyjnych wobec najemców pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2022-2028 odbywać się będzie w szczególności z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i pomieszczenia gospodarcze;
- 2) środków własnych z budżetu Gminy, w tym wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz innych składników majątkowych związanych z gospodarką mieszkaniową;
- 3) środków pochodzących od współwłaścicieli;
- 4) pozyskanych środków zewnętrznych z programów wsparcia związanych z gospodarką mieszkaniową.

Rozdział 7.
Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 10. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie bieżących wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Planowana wysokość wydatków w latach 2022 – 2028:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali [zł]	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali [zł]	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi [zł]	Koszty inwestycyjne [zł]
2022	8 000,00	30 000,00	-	10 000,00
2023	8 000,00	28 000,00	-	480 000,00
2024	8 000,00	28 000,00	-	0
2025	8 000,00	30 000,00	-	0
2026	7 000,00	30 000,00	-	0
2027	7 000,00	28 000,00	-	0
2028	8 000,00	30 000,00	-	0

3. Wydatki remontowe określone są zgodnie z zakresem prac remontowych ujętych w protokole z rocznej kontroli stanu technicznego budynków, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Rozdział 8.
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. Wprowadza się działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) bieżącą windykację należności czynszowych;
- 2) proponowanie zmianę lokali z uwzględnieniem sytuacji materialnej osób oraz powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnego zasobu gminy, których utrzymanie przewyższa koszty wpływów;
- 4) udzielanie bonifikat w przypadku sprzedaży lokali najemcom którzy posiadają umowy na czas nieokreślony;
- 5) planowanie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków komunalnego zasobu gminy.