



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16 grudnia 2022 r.

Poz. 5215

UCHWAŁA NR XXXV/261/2022 RADY GMINY BOBOWO

z dnia 15 grudnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobowo na lata 2023 – 2027”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) 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.) Rada Gminy Bobowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobowo na lata 2023-2027” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr XXXIII/224/18 Rady Gminy Bobowo z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobowo na lata 2018 – 2022” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r., poz. 2681),
- 2) Nr XXV/199/2021 Rady Gminy Bobowo z dnia 27 października 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobowo na lata 2018 – 2022” (Dz. Urz. Woj. Pom., poz. 4197),
- 3) Nr XXXIV/259/2022 Rady Gminy Bobowo z dnia 17 listopada 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobowo na lata 2018 – 2022”.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2023 roku.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Suwalski

Załącznik do uchwały Nr XXXV/261/2022

Rady Gminy Bobowo

z dnia 15 grudnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobowo na lata 2023 – 2027.**Rozdział 1. Wielkość oraz stan techniczny z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne zasobu mieszkaniowego Gminy .**

1. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy 9 lokali mieszkalnych w 7 budynkach komunalnych i w dwóch kontenerach mieszkalnych

2. Stan techniczny oraz wyposażenie budynków przedstawia się następująco :

1) Podział budynków na lata ich wybudowania :

- a) Budynki mieszkalne wybudowane do 1939 r. – 5 budynków o powierzchni użytkowej mieszkań 302,62 m²,
- b) Budynki mieszkalne wybudowane po 1960 r. – 1 budynek o powierzchni użytkowej mieszkań 58,40 m²,
- c) przenośny kontener mieszkalny o wymiarach: szer. 3,00 m, dł. 6,00 m i wysokości 2,80 m, zakupiony w 2019 roku,
- d) przenośny zestaw 2-kontenerowy mieszkalny o wymiarach pojedynczego modułu: szer. 2,438 m, dł. 6,058 m i wysokości 2,80 m, zakupiony w 2020 roku.

2) Wyposażenie lokali mieszkalnych:

Obręb	Ulica i nr	Budynek	Lok.	Powierzchnia użytkowa m2	Izb	Wyposażenie	Stan
Bobowo	Leśna 8	1 część	1	36,00	1	Prąd, woda	Dobry
Bobowo	Łąkowa 7	1	1	74,00	3	Prąd, woda	Dobry
Grabowo	Nr 27	1 część	1	34.50	3	Prąd, woda	Dopuszcz.
Grabowiec	Nr 19	1	1	39.12	2	Prąd, woda	Dobry
Wysoka	Nr 27	1 część	1	44.00	3	Prąd, woda	Dopuszcz.
Wysoka	Nr 50/7 A	1 część	1	28.00	3	Prąd, woda	Dobry
Wysoka	Nr 50/7 B	1 część	1	30.40	3	Prąd, woda	Dobry
Bobowo	Gdańska 13	1 kontener	1	16,69	1	Prąd, woda, kanalizacja	Nowy
Bobowo	Gdańska 13	1 kontener	1	26,33	3	Prąd, woda, kanalizacja	Nowy

3) Podział lokali na:

- a) lokale mieszkalne – 7 lokali w 6 budynkach,
 - b) lokale zamienne – Gmina nie posiada wyodrębnionych lokali zamiennych,
 - c) lokale socjalne – Gmina posiada wyodrębnione 2 lokale socjalne mieszkalne,
 - d) lokale socjalne - Gmina posiada dwa kontenery mieszkalne w których wyodrębnione są 2 lokale socjalne mieszkalne.
- 4) W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się pozyskania nowych lokali mieszkalnych do zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. W latach 2023 – 2027 zakłada się stopniową realizację remontów i modernizacji, w każdym roku zależną od posiadanych środków finansowych.

2. Na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków priorytetem przy realizacji remontów budynków i lokali będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku.

3. Planuje się wykonanie bieżących napraw i remontów mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

4. Głównym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobowo odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Bobowo.

3. Wójt Gminy Bobowo może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy..

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. czynsze powinny być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów.

2. Wójt Gminy Bobowo ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu związanych z eksploatacją mieszkań, tj. opłaty za dostawę energii, wody, gazu, odbiór nieczystości płynnych i stałych, usługi kominiarskie w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu ze względu na następujące czynniki:

a) brak centralnego ogrzewania – 10%

b) brak łazienki -5%

c) wspólne pomieszczenia z innymi najemcami (kuchnia, WC) – 5%

5. W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających stawkę podstawową czynszu wymienionych wyżej podlegają one zsumowaniu. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 25% jej wartości.

6. Nie przewiduje się uwzględnienia innych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

7. Wójt Gminy Bobowo może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co sześć miesięcy.

8. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

9. Wykonanie przez najemcę własnym kosztem elementów wyposażenia lokalu za zgodą wynajmującego i bez zwrotu poniesionych nakładów, stanowi podstawę do zaniechania stosowania podwyżki stawki czynszu z tego tytułu, przez pewien okres czasu.

10. Stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi do 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, natomiast stawka czynszu za lokal socjalny znajdujący się w kontenerze mieszkalnym wynosi do 25% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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.

1. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach najmu lub zamiany lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest Wójt Gminy Bobowo.

2. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpłaty z czynszu oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne

1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.

2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednie do wartości określonych w kosztorysach remontów.

3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polega na utrzymaniu zadowalającego stanu technicznego lokali i budynków.

3. Udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania oraz dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty.

4. Poprawa ściągłości zaległości czynszowych.

5. Najemcom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową należy wypowiadać umowy najmu zgodnie z zapisami w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.).