

**UCHWAŁA NR XXIV/143/2021
RADY GMINY OSIEK**

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata
2021 – 2025”**

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 2020 r. poz. 713 z późn. 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy w Osieku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2021 - 2025” w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiek.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Osiek

Jan Sulecki

Załącznik do uchwały Nr XXIV/143/2021
Rady Gminy Osiek
z dnia 20 kwietnia 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2021 – 2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2021 – 2025 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Osiek w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Osiek stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Osiek położone w budynkach stanowiących jej własność oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.

2. Według stanu na dzień 1 stycznia 2021 r. mieszkaniowy zasób Gminy Osiek, obejmował 10 lokali mieszkalnych w pięciu budynkach.

3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego przewidywaną w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1.

| L.p. | Adres budynku | Ilość lokali stanowiący zasób gminy przewidywany w poszczególnych latach | | | | |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 1. | Osiek 81 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2. | Strzygi 29 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 3. | Łapinóż 56 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4. | Osiek 80 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 5. | Kujawa 6a | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przewidywaną w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych

| Numer budynku | Powierzchnia użytkowa w m ² | Stan techniczny | | | | | Wyposażenie |
|---------------|----------------------------------------|-----------------|-------------|-------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
| Osiek 81 | 16,90 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie |
| Strzygi 29 | 40,70 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie |
| Strzygi 29 | 27,70 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie |
| Strzygi 29 | 16,30 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie |
| Łapinóż 56 | 17,60 | dostateczny | dostateczny | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, |
| Łapinóż 56 | 17,91 | dostateczny | dostateczny | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, |
| Łapinóż 56 | 45,32 | dostateczny | dostateczny | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, |
| Osiek 80 | 33,00 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie |
| Kujawa 6a | 29,12 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, |
| Kujawa 6a | 60,00 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie |

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu zapewnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, przeglądy przewodów kominowych, modernizacje instalacji elektrycznych, a także działania zmierzające do utrzymania budynków w stanie zapewniającym ich właściwe funkcjonowanie.

2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawiają tabela nr 3 i tabela nr 4.

Tabela nr 3. Przewidywany plan remontów w kolejnych latach.

| L.p. | Numer budynku | Plan remontów w kolejnych latach | | | | |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 1 | Osiek 81 | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |
| 2 | Strzygi 29 | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |
| 3 | Strzygi 29 | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |
| 4 | Strzygi 29 | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |
| 5 | Łapinóż 56 | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone |

| | | | | | | |
|----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | e okresowe przeglądy budynków | e okresowe przeglądy budynków | e okresowe przeglądy budynków | e okresowe przeglądy budynków | e okresowe przeglądy budynków |
| 6 | Łapinóż 56 | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |
| 7 | Łapinóż 56 | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |
| 8 | Osiek 80 | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |
| 9 | Kujawa 6a | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |
| 10 | Kujawa 6a | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków | Remonty bieżące będą wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków |

Tabela nr 4. Przewidywany plan prac modernizacyjnych w kolejnych latach.

| L.p. | Numer budynku | Plan prac modernizacyjnych w kolejnych latach | | | | |
|------|---------------|-----------------------------------------------|------|------|------|------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | Łapinóż 56 | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych |
| 8 | Osiek 80 | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych |
| 9 | Kujawa 6a | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych |
| 10 | Kujawa 6a | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych | Modernizacja budynków uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania z środków krajowych i unijnych |

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Osiek w latach obowiązywania programu przedstawia poniższa tabel:

Tabela nr 5

| Planowana sprzedaż lokali | Rok | | | | |
|---------------------------|------|------|------|------|------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Rozdział 5. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Osiek powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać bieżące utrzymanie, a także zapewnić środki na remonty.

2. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Osiek z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawkę bazową podwyższa się o 20% w budynkach, w których przeprowadzono choćby częściowy remont w ostatnim roku

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych, woda w podwórzu lub korytarzu – 20%
- brak WC – 10 %
- brak kuchni – 10 %

5. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody – 10 %
- instalacja CO – 20 %

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 latach 2020 – 2024

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osiek zarządza Wójt Gminy Osiek, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również inwestowania w tę nieruchomość.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2021 – 2025

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025 będą dochody z czynszów najmu za lokale mieszkalne, a także środki z budżetu Gminy Osiek.

2. Wpływy z czynszów przeznaczone będą na pokrycie kosztów eksploatacji oraz przeprowadzenia prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Osiek.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) fundusze Unii Europejskiej,
- b) środki z budżetu państwa.

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 koszty inwestycyjne

§ 8. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

| Lp. | Wyszczególnione lata | Koszty bieżącej eksploatacji (zł) | Koszty remontów, modernizacja (zł) | Koszty zarządu (zł) | Koszty inwestycyjne (zł) |
|-----|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1 | 2021 | 1000 | 8000 | 2400 | 0 |
| 2 | 2022 | 1000 | 8000 | 2400 | 0 |
| 3 | 2023 | 1200 | 10000 | 2400 | 0 |
| 4 | 2024 | 1400 | 12000 | 2400 | 0 |
| 5 | 2025 | 1400 | 12000 | 2400 | 0 |

Rozdział 9.

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

§ 9. Przedstawione zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek uwzględniając aktualne oraz przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) windykacji i obniżenia zaległości czynszowych
- 2) obniżenia kosztów eksploatacji

§ 11. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się kapitalnych remontów lokali z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas trwania remontu.

§ 12. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkaniowych znajdujących się w zasobie Gminy Osiek.

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2021 - 2025 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa 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).

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz

zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W świetle powyższego podjęcie przedkładanej uchwały znajduje pełne uzasadnienie.