

**UCHWAŁA NR X/71/15  
RADY GMINY BONIEWO**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Boniewo na lata  
2016 -2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ) oraz art. 21 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; z 2015 r. poz.1322, poz. 1777 ) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boniewo na lata 2016 - 2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boniewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Adam Ciesielski**

Załącznik do Uchwały Nr X/71/15

Rady Gminy Boniewo

z dnia 30 grudnia 2015 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BONIEWO NA LATA 2016 - 2020**

### **Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy służy realizacji zadania własnego Gminy Boniewo polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach oraz zapewnianiu lokali socjalnych i zamiennych w okolicznościach i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z2014r. poz. 150 z późn. zmianami).

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boniewo został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy wymienionej wyżej.

### **Rozdział 2. PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2016-2020**

§ 3. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy, a także nie będące własnością Gminy ale będące w jej posiadaniu. Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach wielolokalowych i budynkach jednorodzinnych, a także w zaadaptowanym na cele mieszkaniowe budynku po byłej szkole podstawowej.

§ 4. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Boniewo jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Mieszkaniowy zasób Gminy to budynki o zróżnicowanym standardzie, których wiek w większości przekracza 100 lat. Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a w wielu przypadkach wykonania w najbliższych latach szeregu prac remontowych. Część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków.

§ 5. Planuje się zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym m.in. :

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawne przewody dymowe, wentylacyjne,
- szczelność pokrycia dachowego,
- bezpieczeństwo konstrukcji budynków.

§ 6. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 7. Gmina nie dysponuje w chwili obecnej lokalami socjalnymi. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację na cele mieszkaniowe pomieszczeń o innym przeznaczeniu, będących własnością Gminy.

§ 8. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy *określa tabela nr 1.*

### **Rozdział 3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

§ 9. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych *określa tabela nr 2.*

§ 10. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.

§ 11. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Boniewo jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przeszłości prac remontowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego nieruchomości budynkowych.

§ 12. Plan remontów i modernizacji budynków tworzony będzie w ramach corocznych planów finansowych, plan remontów obejmuje zadania rzeczowo-finansowe w zasobie własnym Gminy.

§ 13. Remonty części wspólnych w budynkach wielolokalowych będą realizowane na podstawie podjętych decyzji na posiedzeniach członków komisji mieszkaniowej, które odbywają się w miarę potrzeb w trakcie roku.

#### **Rozdział 4.**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2016-2020**

§ 14. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określają obowiązujące przepisy, w tym uchwała Nr XI/45/07 Rady Gminy Boniewo z dnia 16 października 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody i określenia zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Boniewo.

§ 15. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych, prowadzona na wniosek najemców, w poszczególnych latach będzie uzależniona od ich zainteresowania wykupem mieszkań a w celu ułatwienia procesu sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty określone w uchwale wskazanej w § 14.

§ 16. Wolne lokale mieszkalne, w przypadku podjęcia decyzji o ich sprzedaży będą zbywane na zasadach określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### **Rozdział 5.**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

§ 17. Podstawową zasadą polityki czynszowej jest założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. wpływy z czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów tych zasobów.

§ 18. Aby dążyć do równoważenia wydatków z dochodami z czynszów ustala się możliwość corocznego wzrostu stawki bazowej czynszu, z zastrzeżeniem, że wzrost stawki czynszu w danym roku kalendarzowym nie może przekroczyć średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 19. Stawka czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustalana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy Boniewo.

§ 20. Stawka czynszu, o której mowa w § 19 ulega podwyższeniu w przypadku wyposażenia lokalu w urządzenia kanalizacyjne o 10%.

§ 21. Stawka czynszu, o której mowa w §19 ulega obniżeniu w przypadku braku ubikacji w lokalu o 10%.

§ 22. Nie przewiduje się możliwości dokonywania obniżek stawki czynszu na wniosek najemcy.

§ 23. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu oraz opłaty związane z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę wody, odbiór odpadów komunalnych, ścieków i opróżnianie zbiorników bezodpływowych (szamb).

§ 24. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tytułu ulepszeń.

§ 25. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej oraz posiadającym zaległości w zapłacie czynszu Wójt Gminy może udzielić pomocy w formie zamiany lokalu na inny o niższym standardzie; spłaty zadłużenia poprzez odpracowanie polegające na wykonywaniu drobnych prac porządkowych, remontowych itp. lub ulgi określonej w uchwale Nr XXXV/227/14 Rady Gminy Boniewo z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określania warunków dopuszczalności pomocy publicznej.

#### **Rozdział 6.**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 26. Zasób mieszkaniowy Gminy zarządzany jest przez wyznaczonych pracowników Urzędu Gminy.

§ 27. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian dotyczących zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

#### **Rozdział 7.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

§ 28. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są :

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych, - środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

§ 29. Nie przewiduje się zmian źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

#### **Rozdział 8.**

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁASCICIELAMI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

§ 30. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów *określa tabela nr 3.*

§ 31. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

#### **Rozdział 9.**

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 32. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące priorytety :

- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych poprzez bieżące remonty,
- adopcję na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę,
- zwrot poniesionych kosztów w wysokości 50% dla najemcy za dokonanie wymiany stolarki okiennej w zajmowanych lokalach.

§ 33. Regulowanie stanu prawnego nieruchomości będących w zarządzie Gminy, a nie stanowiących jej własności w celu uzyskania możliwości sprawowania pełnego zarządu lub oddania ich właścicielowi.

Tabela Nr 1

Wykaz dotyczący wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2016 -2020

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa budynku</i>	<i>Położenie</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Stan techniczny</i>
1	Szkoła Podstawowa	Osiecz Mały	6	niepogorszony
2	Pałac	Boniewo	7	-"-
3	Pałac	Kaniewo	13	-"-
4	Pałac	Otmianowo	14	-"-
5	Pałac	Mikołajki	6	-"-
6	Pałac	Osiecz Wielki	14	-"-
7	Oficyna	Osiecz Wielki	13	-"-
9	Budynek jednorodzinny	Sułkówek	3	-"-
8	Zabudowana nieruchomość	Osiecz Mały	1	-"-
9	Czworaki	Osiecz Wielki	1	-"-
10	Budynek jednorodzinny	Wólka Paruszevska	2	-"-
11	Półowa budynku jednorodzinnego	Arciszewo	1	-"-
12	Budynek jednorodzinny	Wólka Paruszevska	1	-"-
13	Budynek jednorodzinny	Żurawice	1	-"-
14	Dom Ludowy	Otmianowo	2	-"-
15	Budynek wielorodzinny (po RSP)	Osiecz Mały	4	-"-

Tabela Nr 2

<i>Rok Remonty bieżące</i>	<i>Zakres robót</i>	
2016	Częściowa wymiana dachu w pałacu w Otmianowie, wymiana okien, naprawa i uszczelnianie kominów, naprawa schodów w pałacu w Boniewie, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii	Roboty dekarские, murarskie, konserwacyjne – awarie. Zakup materiałów budowlanych. Wymiana instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych. Przeglądy stanu technicznego przewodów kominowych.
2017	Remont dachów, wymiana okien, uzupełnienie brakujących rynien	-"-
2018	Wymiana okien, malowanie korytarzy, zakładanie rynien,	-"-
2019	Remont elewacji zewnętrznych, wymiana okien, bieżące naprawy.	-"-
2020	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, uzupełnianie rynien, naprawa dachów	-"-

Tabela Nr 3

Wysokość wydatków w poszczególnych latach :

<i>Rok Koszty bieżącej eksploatacji</i>	<i>Koszty potrzebnych remontów</i>	
2016	20.000,-	26.000,-
2017	20.000,-	26.000,-
2018	20.000,-	27.000,-
2019	19.000,-	30.000,-
2020	20.000,-	30.000,-